

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo, matična številka 5883709000, ID št. za DDV SI 93796471, ki jo zastopa župan Anton Leskovar,
(v nadaljevanju: »lastnik nepremičnine«)

in

Športno rekreacijski center Pleterje d.o.o., ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo, matična številka 8215553000, ID št. za DDV SI 77481828, ki ga zastopa direktorica Meznarič Mateja
(v nadaljevanju: »~~uporabnik nepremičnine~~metnik stavbne pravice«)
in

Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana - Črnuče, ki ga zastopata član posloводства Zoran Vehovar in članica posloводства Urška Kos, matična številka 5692229000, ID št. za DDV: SI66863627,
(v nadaljevanju: ~~služnostni upravičenec~~)

sklepata naslednjo *najemnik*

POGODBO O NAJEMU NEPREMIČNINE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da ima ~~najemodajalec~~ ~~lastnik nepremičnine~~ v lasti nepremičnino ~~zemljiška parcela številka~~ zemljiška parcela številka **388/1**, katastrska občina **427-Pleterje**, ki v naravi predstavlja zemljišče. Sestavina nepremičnine je ~~zemljišče-objekt~~ na naslovu (naslov številka);
- da ima na nepremičnini iz 1. alinee tega člena **Športno rekreacijski center Pleterje d.o.o.** vpisano stavbno pravico za obdobje 25 let;
- da je najemnik operater mobilnih javnih radijskih storitev;
- da izgradnja po tej pogodbi pomeni graditev, postavitev, obratovanje in vzdrževanje;
- da se ta najemna pogodba sklepa z namenom izgradnje mobilnega javnega radijskega omrežja;
- da je dovoljenje, potrebno za izgradnjo, po tej pogodbi katerokoli dovoljenje, ki ga mora pridobiti najemnik za izgradnjo radijske bazne postaje mobilne telefonije;
- da radijska bazna postaja mobilnega javnega radijskega omrežja (v nadaljevanju bazna postaja) po tej pogodbi zajema tudi vse prostore ter pritikline in sestavine kot so kabli, antene, napeljave in druge instalacije potrebne za njeno nemoteno obratovanje.

Pripombe dodal [KŠK1]: Dopolnite

Oblikovano: Pisava: 10 pt, Ne Krepko

Oblikovano: Pisava: 8 pt

2. člen

Predmet najema je raba dela zemljišča na nepremičnini ~~iz~~zemljiška parcela številka **388/1**, katastrska občina **427-Pleterje**, ~~B~~bazna postaja bo izvedena kot premična mobilna bazna postaja, približne višine 359m s pripadajočo opremo.

Pripombe dodal [KL2]: Dopolnite z opisom postavitve bazne postaje s pripadajočo tk opremo

3. člen

Na podlagi pravice najema pridobi najemnik tudi:

- pravico izgradnje, postavitve in obratovanja bazne postaje kot sestavnega dela mobilnega javnega radijskega omrežja;
- pravico izvesti napeljavo kablov in drugih instalacij potrebnih za obratovanje bazne postaje;
- pravico vzdrževati bazno postajo, kar vključuje tudi prilagajanje tehničnemu napredku in razvoju mobilnih telekomunikacij;
- pravico imeti dostop do bazne postaje za potrebe njenega obratovanja in vzdrževanja;
- pravico odstranjevanja naravnih ovir pri gradnji, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju bazne postaje.

Izraz radijska bazna postaja mobilne telefonije v tej pogodbi zajema tudi vse prostore, kable in instalacije, potrebne za njeno obratovanje.

4. člen

Pravica izgradnje bazne postaje obsega vsa gradbena in druga dela, vključno s polaganjem in priklopom kablov in drugih instalacij, ki so v skladu s pravili stroke, potrebna za začetek obratovanja bazne postaje na nepremičnini iz 1. alinee, 1. člena te pogodbe.

Bazna postaja mobilne telefonije bo zgrajena na ~~zemljišču~~ kot

Pripombe dodal [KŠK3]: Prosim za opis bazne postaje.

Karakteristike predmetne bazne postaje, vrsta na njej nameščene opreme in ostale podrobnosti v zvezi z izgradnjo le-te so opredeljene v Skici izgradnje BP, ki je kot Priloga št. 1, del te Pogodbe.

Vsa dovoljenja za izgradnjo bazne postaje bo pridobil najemnik.

Za potrebe bazne postaje si bo najemnik uredil lastno odzemno mesto za električno energijo, razen v primeru, če gre za nezahtevne objekte, ki so v skladu z veljavno zakonodajo lahko priključeni le na obstoječe priključke.

~~Najemodajalec~~ Lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice s podpisom te pogodbe daje ta soglasje k nameravani izgradnji bazne postaje. Če to soglasje ne bo zadoščalo, se zavezuje ta, da bo sta sodelovala v postopkih za pridobitev dovoljenj ter izjavila vsa potrebna dodatna soglasja.

Najemnik bo izgradnjo izvedel na podlagi veljavne pravne dokumentacije na svoje stroške in na način, ki bo kar najmanj motil najemodajalca lastnika nepremičnine in imetnika stavbne pravice.

5. člen

V času trajanja najema bo najemnik radijsko bazno postajo mobilne telefonije skupaj z vsemi njeni elementi in prostorom uporabljal za opravljanje telekomunikacijskih storitev kot dober gospodarstvenik in na običajen način.

Vsi stroški obratovanja radijske bazne postaje mobilne telefonije bremenijo najemnika.

~~Najemodajalec~~ Lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice se zavezuje ta vzdrževati stavbo v stanju, ki najemniku omogoča izvrševanje rabe in obratovanja radijske bazne postaje mobilne telefonije.

6. člen

Pravica prilagajati bazno postajo tehničnemu napredku in razvoju mobilnih telekomunikacij obsega tudi možnost dograditve, nadgradnje, zamenjave ter nadomestitve celotne tehnologije ali njenega dela, v skladu z veljavno zakonodajo v obsegu, ki ne pomeni bistveno večjega obsega rabe prostora, določenega s to pogodbo.

V dvomu glede povečanja obsega se pogodbeni stranki strinjata, da povečanje oceni sporazumno izbran neodvisni strokovnjak gradbene stroke.

Če bodo za dela iz prvega odstavka tega člena potrebna kakršnakoli dovoljenja, jih bo pridobil najemnik, najemodajalec lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice s podpisom te pogodbe daje nepreklicno soglasje k prilagoditvi. Če to soglasje ne bi zadoščalo, se zavezuje, da bosta sodelovala v postopkih za njihovo pridobitev in izjavila vsa potrebna dodatna soglasja.

Za dela iz prvega odstavka tega člena se sicer smiselno uporabljajo pravila, ki veljajo za izgradnjo radijske bazne postaje mobilne telefonije.

7. člen

Najemnik ima ob vsakem času pravico dostopa do bazne postaje, da zagotovi nujna dela za njeno nemoteno obratovanje v polnem obsegu.

Druga vzdrževalna in obratovalna dela pa bo najemnik izvedel tako, da bo najmanj motil najemodajalca lastnika nepremičnine in imetnika stavbne pravice

Pravica vzdrževati bazno postajo obsega izvedbo vseh del, s katerimi se ohranja bazna postaja v dobrem stanju in v obsegu, ki omogoča njeno rabo.

8. člen

Najemodajalec lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice soglašata, da lahko najemnik svoje pravice iz te pogodbe odstopi katerikoli tretji osebi oziroma da s tretjo osebo sklene podnajemno pogodbo.

Pogodbeni stranki pod pogoji in na način iz te pogodbe dopuščata skupno uporabo komunikacijskih objektov služnostnega upravičenca najemnika s strani le-tega ter drugih fizičnih in pravnih oseb, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja, v skladu z določbami 20. člena ZEKom-1.

9. člen

Najemna pogodba se sklepa za obdobje od sklenitve te pogodbe in še 20 let od pričetka gradnje bazne postaje.

Najemnik lahko kadarkoli v času trajanja te pogodbe predlaga začetek pogajanj o podaljšanju te pogodbe in sklenitev aneksa za namen podaljšanja te pogodbe.

10. člen

Najemodajalec lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice bosta najemnika obvestila o začetku kakršnegakoli pravnega postopka pomembnega za izvrševanje najemnikovih pravic iz te pogodbe in mu omogočila, da stopi kot stranka v postopek.

Najemnik se zavezuje, da bo sodeloval v vsakem pravnem postopku, ki bi ga zaradi delovanja radijske bazne postaje mobilne telefonije proti lastniku nepremičnine ali imetniku stavbne pravice najemodajalec začel oblastveni organ ali katerakoli fizična ali pravna oseba. Najemnik nosi vse dodatne stroške povezane z bazno postajo, ki bi nastali zaradi morebitnih pravnih in drugih postopkov, če je do teh privedlo protipravno ravnanje najemnika.

11. člen

Najemnik bo za s to pogodbo ustanovljeno najemno pravico za dogovorjeni čas uporabe te pogodbe imetniku stavbne pravice plačeval letno najemnino v višini neto **3.600,00 (z besedo: tri tisoč šeststo in 00/100) EUR**, na transakcijski račun imetnika stavbne pravice št. _____, odprt pri _____, skladno z ustreznimi izdanim računom. Lastnik nepremičnine s tem izrecno soglaša.

Pripombe dodal [KŠK4]: Dopolnite

Imetnik stavbne pravice prvi račun za najemnino izda ob pričetku gradnje bazne postaje in nato na isti dan v istem mesecu vsakega leta trajanja te Pogodbe. Rok plačila je 30 dni.

Pogodbenei strankei ob pričetku gradnje bazne postaje podpišejota Uvedbeni zapisnik, iz katerega izhaja datum pričetka gradnje predmetne bazne postaje in posledično datum pričetka obračunavanja nadomestila, določenega v tem členu. Uvedbeni zapisnik postane Priloga št. 2 k tej Pogodbi.

Plačilo davčnih obveznosti iz te pogodbe bo izvedeno v skladu z veljavno zakonodajo in v breme najemnika.

Višina najemnine je dogovorjena v skladu s 4. odstavkom 20. člena ZEKom-1, upoštevajoč dopustnost skupne uporabe komunikacijskih objektov najemnika s strani le-tega ter drugih fizičnih in pravnih oseb, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja, v skladu z določbami ZEKom-1 in omejitev, ki za investitorja izhajajo iz prvega do tretjega odstavka 13. člena tega zakona ob predstavitvi javnih komunikacijskih omrežij.

~~Najemodajalec po določilih Zakona o davku na dodano vrednost ni davčni zavezanec.~~

Najemnik se zavezuje nositi vse stroške v zvezi z delovanjem bazne postaje mobilne telefonije.

12. člen

Podatki in dokumentacija, ki se nanašajo na predmet te pogodbe, se štejejo za poslovno skrivnost. Lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice 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 izvedela nepooblaščen oseba. Poslovno skrivnost je potrebno varovati tudi po prenehanju veljavnosti pogodbe do preklica s strani služnostnega upravičenca oz. dokler podatki, ki so poslovna skrivnost, ne postanejo javno dostopni.

13. člen

Najemnik lahko z enomesečnim odpovednim rokom odpove to pogodbo:

Pripombe dodal [MF5]: V ta člen je potrebno dodati odpovedni rok najemodajalca 3 leta.

- če se predmetna nepremičnina za opravljanje telekomunikacijske dejavnosti izkaže kot tehnično neustrezna;
- če predmetne nepremičnine za opravljanje telekomunikacijske dejavnosti ne potrebuje več.

V primeru, da najemnik iz razlogov iz prejšnjega odstavka odpove to pogodbo pred iztekom njene veljavnosti, ni upravičen od najemodajalca zahtevati vračilo tistih že plačanih zneskov letnih najemnin za obdobja, v katerih se je ta pogodba ves čas uporabljala.

Če najemnik plača celotni znesek letne najemnine v naprej za določeno letno obdobje, vendar pa se zaradi odpovedi pogodba uporablja le del obdobja, za katerega je bila letna najemnina plačana, je najemodajalec dolžan vrniti najemniku sorazmerni del plačane letne najemnine. Del letne najemnine, ki jo je najemodajalec dolžan vrniti, se izračuna tako, da se celotni znesek letne najemnine deli s številom 365, dobljeni količnik pa se pomnoži s številom dni v tem obdobju, v katerih se pogodba ni več uporabljala.

Lastnik nepremičnine lahko to pogodbo odpove z odpovednim rokom 3 leta brez navedbe razloga.

Pogodbena stranka obvestilo o odpovedi posreduje nasprotnima strankama priporočeno po pošti. Odpovedni rok prične teči z dnem vročitve obvestila o odpovedi nasprotnima strankama.

14. člen

Poleg primerov, ki so izrecno določeni s to pogodbo, se ~~bo~~^{dosta} pogodben~~ei~~^e stranke ~~i~~ⁱ obveščal~~ei~~^e o vseh pomembnih podatkih, ki so povezani z nepremičnino, bazno postajo ali so kako drugače povezane s to pogodbo.

15. člen

Najemnik mora najkasneje mesec dni po prenehanju najema odstraniti bazno postajo, zapustiti nepremičnino ter vzpostaviti primerno stanje glede na čas uporabe nepremičnine.

16. člen

Ta pogodba stopi v veljavo ko jo podpiše ~~jota~~^{jota} ~~vsebe~~^{vsebe} pogodben~~ei~~^e stranke~~i~~ⁱ. Pogodba se začne uporabljati z dnem pričetka gradnje bazne postaje.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe bodo veljavne le, če bodo sklenjene v pisni obliki kot aneks k tej pogodbi.

Ta pogodba je sestavljena v 6 (šestih) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po 2 (dva) izvoda.

17. člen

Stranke ~~bo~~^{dosta} poskušal~~ei~~^e vse spore iz te pogodbe rešiti po mirni poti s pogajanjem, če pa to ne bo mogoče, je za rešitev spora pristojno sodišče v Ljubljani.

Priloge:

- Priloga št. 1: Skica bazne postaje
- Priloga št. 2: Uvedbeni zapisnik

V Ljubljani, dne __. __. 2022

V/Na _____, dne __. __. 2022

Najemnik:

Najemodajalec/Lastnik nepremičnine:

Telemach d.o.o.

Občina

Kidričevo

Anton Leskovar

Župan

Zoran Vehovar
član posloводства

Oblikovano: Levo

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Urška Kos
Članica posloводства

Imetnik stavbne pravice:

Sportno rekreacijski center

Pleterje d.o.o.

Mateja Meznarič

direktorica

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Oblikovano: Levo

Oblikovano: Levo

Oblikovano: Pisava: Ne Krepko

Oblikovano: Na sredini

Oblikovano: Levo, Tabulatorska mesta: 6,81 cm, Levo