

**NAJEMNA POGODBA,**  
Št.: NS-\_\_\_\_/2017, lokacija \_\_\_\_\_

ki jo na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN, 45/2008 - ZVEtL, 57/2008, 90/2009 - odl. US, 56/2011 - odl. US, 87/2011, 62/2010 - ZUPJS, 40/2011 - ZUPJS-A, 40/2012 - ZUJF, 14/2017 - odl. US, 27/2017; v nadaljevanju: SZ-1), Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem z dne 1.8.2017 (v nadaljevanju: javni razpis), prijave na razpis z dne \_\_\_\_\_ in obvestila o izboru z dne \_\_\_\_\_ med pogodbenima strankama

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad**, Poljanska cesta 31, Ljubljana, ki ga zastopa direktor mag. Črtomir Remec, matična številka: 5539153, ID za DDV lastnika: SI79034217 (v nadaljevanju: najemodajalec oziroma lastnik)

ter

\_\_\_\_\_;s sedežem na naslovu \_\_\_\_\_, ki ga zastopa kot zakoniti zastopnik \_\_\_\_\_ / po pooblastilu št. \_\_\_\_\_ davčna številka: \_\_\_\_\_, matična številka: \_\_\_\_\_, (v nadaljevanju: najemnik)

kakor sledi:

## I. PREDMET NAJEMA

### 1. člen

Predmet najema po tej pogodbi je \_\_\_\_\_ sobna stanovanjska enota z evidenčno oznako \_\_\_\_\_, s sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah.

Stanovanje ima ident. št.: \_\_\_\_\_, in se nahaja na naslovu \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Stanovanju pripada/ta/jo tudi shramba z ident. št. \_\_\_\_\_ in parkirno mesto v kleti objekta z ident. št. \_\_\_\_\_ / na nivoju terena s parc. št. \_\_\_\_\_. Skupna bruto površina stanovanja brez parkirnega mesta znaša \_\_\_\_\_ m2 bruto in izhaja iz podatkov Registra nepremičnin pri GURS.

### 2. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki sklepata najemno razmerje za nedoločen čas / določen čas \_\_\_ let / mesecev.

\* samo pri pogodbi za določen čas: Najemno razmerje se na predlog najemnika lahko podaljša kot najemno razmerje za določen čas ali spremeni v najemno razmerje za nedoločen čas, vse pod pogoji tega javnega razpisa in le v primeru, da je najemnik redno in v celoti izpolnjeval svoje obveznosti iz najemnega razmerja ter najemodajalec stanovanja ne nameni za druge svoje projekte ali programe.

## II. UPORABA STANOVANJA

### 3. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da bo predmet te pogodbe uporabljal izključno za stanovanjske potrebe svojega ustanovitelja oziroma ustanoviteljev, zaposlenih, občanov, uporabnikov oziroma pogodbenih partnerjev, s katerimi bo sklenil ustrezno podnajemno pogodbo z izrecnim upoštevanjem Splošnih pogojev za oddajo stanovanj v najem in pod enakimi pogoji, kot je ta pogodba, pri čemer plačila obveznosti po tej pogodbi s podnajemno pogodbo ne more prenesti na podnajemnike.

Najemnik mora v primeru oddaje v podnajem iz prejšnjega odstavka za to pridobiti soglasje najemodajalca, kar velja tudi v primeru, da želi najemnik v stanovanje sprejeti dodatne podnajemnike oziroma uporabnike. V primeru povečanja števila podnajemnikov ali uporabnikov najemodajalec da soglasje, če je novega uporabnika podnajemnik dolžan preživljati po zakonu, sicer pa le, če je stanovanje še primerno za povečano število oseb, pri čemer se za presojo primernosti stanovanja smiselno uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

#### 4. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v primeru, da bo stanovanje uporabljal za izvajanje registrirane dejavnosti, bo ta take narave, da zanj ne bo potrebno pridobiti spremembe namembnosti stanovanja skladno s predpisi o graditvi objektov, da ne bo motila stanovalcev pri mirni rabi stanovanj, da ne bo povzročala čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe, da ne bo pomenila spremembe rabe stanovanja in da bodo zanj pridobljena soglasja iz 3. odstavka 14. člena SZ-1. Kršitev te zaveze je krivdni odpovedni razlog za odpoved najemne pogodbe.

### III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA

#### 5. člen

Najemodajalec in najemnik sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec v obliki splošnih pravil za potrebe izvedbe javnega razpisa sprejel Splošne pogoje za oddajo stanovanj v najem (v nadaljevanju: Splošni pogoji), v katerih so natančno opredeljene vse pravice in obveznosti pogodbenih strank skladno z veljavno zakonodajo ter svojim načinom poslovanja in se nanašajo na: obveznosti - dolžnosti najemnika in lastnika, soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju, povrnitev vlaganj najemnika, popravila in izboljšave v najemnem stanovanju, plačilo drugih stroškov poleg najemnine, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice najemnika in lastnika, odpoved najemne pogodbe, prenos najemnega razmerja, menjavo najemnika in uporabnika ter stanovanja, način predaje stanovanja po prenehanju najemnega razmerja, ter so enotni za vse najemne pogodbe sklenjene po javnem razpisu. Predmetne pogoje mora v primeru podnajema najemnik v celoti spoštovati in jih prenesti na podnajemnike, razen če je s to pogodbo drugače dogovorjeno.

Kopija v času sklenitve pogodbe veljavnih Splošnih pogojev je obvezna sestavina te najemne pogodbe, objavljeni pa so tudi na spletni strani najemodajalca. S podpisom najemne pogodbe najemnik izjavlja, da je s Splošnimi pogoji seznanjen in jih izrecno in v celoti sprejema. Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratnimi spremembami veljavne zakonodaje in sprejetimi poslovnimi odločitvami ter uskladitve objavljal na svoji spletni strani. Z objavo sprememb na spletni strani najemodajalca se šteje, da je najemnik z njimi v celoti in pravočasno seznanjen.

### IV. NAJEMNINA

#### 6. člen

Najemodajalec in najemnik sta sporazumna, da znaša mesečna najemnina za stanovanje \_\_\_\_\_ EUR.

Najemnik plačuje najemnino na podlagi plačilnega naloga, katerega mu izstavi najemodajalec najpozneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec na naslov najemnega stanovanja. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. V primeru nepravočasnega plačila najemodajalec najemniku lahko zaračuna zakonite zamudne obresti. Prav tako je najemnik dolžan najemodajalca obvestiti o morebitnem zamiku oziroma zaostanku pri plačevanju ostalih zapadlih obveznost povezanih s stanovanjem (npr. stroški porabljene električne energije, ipd.).

Najemodajalec lahko s sklepom spremeni višino mesečne najemnine, pri čemer smiselno upošteva predpise o načinih valorizacije denarnih obveznosti, morebitne spremembe svoje poslovne politike, razmere na trgu najemnih stanovanj in Splošne pogoje.

Najemnik mora poleg najemnine plačevati tudi vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja in so opredeljeni z zakonodajo in Splošnimi pogoji. Stroške plačuje neposredno dobavitelju ali izvajalcu storitev.

#### 7. člen

Ob podpisu najemne pogodbe najemnik plača varščino za najeto stanovanje v višini šestih mesečnih najemnin določenih s to pogodbo. Neobrestovani znesek v višini 500,00 EUR, ki je bil vplačan kot dokazilo za resnost ponudbe ob prijavi za najem, se všteje v varščino.

Ob prenehanju najemnega razmerja najemodajalec od celotnega zneska varščine obračuna morebitne neplačane najemnine in stroške povezane s to pogodbo ali stanovanjem, v nasprotnem primeru pa celotni znesek nakaže na transakcijski račun najemnika. V primeru, da najemodajalec že pred prenehanjem

najemnega razmerja del ali celoten znesek varščine nameni plačilu zapadlih obveznosti najemnika, je najemnik dolžan ta znesek vrniti.

## **V. ODKUP STANOVANJA**

### **8. člen**

V primeru izraženega interesa najemnika, lahko lastnik najemniku omogoči odkup stanovanja, če mu to omogočata veljavna zakonodaja ter akti njegovega poslovanja.

## **VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE**

### **9. člen**

Najemnik lahko vselej pisno odpove najemno pogodbo, sklenjeno za določen ali nedoločen čas, ne da bi za to navajal razloge, s trimesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo iz krivdnih ter nekrivdnih razlogov. Razlogi in pogoji za odpoved najemnega razmerja so natančno opredeljeni v tej pogodbi, Splošnih pogojih ter v 103. in 106. členu SZ-1.

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati iz krivdnih razlogov, če najemodajalec ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

V primeru, da najemnik tudi po opominu ne bo prenehal s kršitvami oziroma teh ne bo odpravil, bo najemodajalec odpovedal najemno pogodbo ter bo moral najemnik nepremičnino izročiti nazaj v posest lastniku prosto vseh oseb in stvari.

Najemodajalec odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni. Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe iz krivdnih razlogov, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

## **VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **10. člen**

Najemodajalec izroči - preda, najemnik pa prevzame v najem stanovanje iz 1. člena te najemne pogodbe. Za odpravo morebitnih napak oziroma poškodb v stanovanju ali na ob prevzemu vgrajeni opremi, ki ovira normalno uporabo stanovanja v najem, pogodbeni stranki določata rok, ki znaša 30 dni od dneva zapisniškega prevzema stanovanja.

Najemodajalec najemniku ob primopredaji izroči kopijo zapisnika o ugotovitvi stanja stanovanja ob oddaji v najem ter izpolnjen in podpisan SODO obrazec.

### **11. člen**

Najemnik je dolžan stanovanje zapisniško prevzeti na poziv najemodajalca najkasneje v roku 30 dni od sklenitve te pogodbe, v kolikor se prevzem opravi po tem roku iz razlogov na strani najemnika pa je najemnik dolžan nositi vse stroške po tej pogodbi od meseca v katerem se izteče rok za prevzem dalje. V primeru, da najemnik najkasneje v roku dveh mesecev po sklenitvi najemne pogodbe brez krivde najemodajalca ne prevzame stanovanja v svojo posest, se šteje, da je najemnik nepreklicno odstopa od sklenjene najemne pogodbe s takojšnjim učinkom.

### **12. člen**

Najemnik s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу, da pridobi vse podatke o najemniku in po potrebi o podnajemnikih iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, potrebne za izpolnjevanje obveznosti iz te pogodbe.

**13. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore reševala po mirni poti, če pa to ne bo mogoče, je za reševanje sporov krajevno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

**14. člen**

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe krije lastnik, kar vključuje tudi overitev podpisov ob sklenitvi najemne pogodbe, stroške sklenitve morebitnih dodatkov krije najemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja najemodajalca ali spremenjenih pogojev izvedbe javnega razpisa.

**15. člen**

Nična je pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno 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 organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

**16. člen**

Na pogodbi so za njeno veljavnost obvezni podpisi vseh pogodbenih strank. Vsi podpisi morajo biti overjeni in se overijo pri notarju, ki ga izbere najemodajalec.

Pogodba je napisana v dveh izvodih, vsaka pogodbena stranka prejme svoj izvod.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_  
Številka: 47833-145/2017

NAJEMODAJALEC - LASTNIK :

NAJEMNIK:

**STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE  
SLOVENIJE, javni sklad**

mag. Črtomir Remec  
direktor

: