

NAJEMNA POGODBA,
Št.: NS-_____/2013, lokacija _____

ki jo na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011in 40/2012-ZUJF, v nadaljevanju: SZ-1), Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem z dne 15.02.2013 (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, ID za DDV lastnika: SI79034217, matična številka: 5539153 (v nadaljevanju: najemodajalec oziroma lastnik)

ter

_____; EMŠO/matična številka: _____, davčna številka: _____, stanujoč _____ (v nadaljevanju: najemnik)
 (kot najemnik lahko vstopi tudi več polnoletnih oseb)

kakor sledi:

I. PREDMET NAJEMA

1. člen

Predmet najema po tej pogodbi je _____ sobna stanovanjska enota z evidenčno oznako _____, s pripadajočo shrambo, s sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah ter s pripadajočim/i parkirnim/i mestom/i, razen v Lendavi in Brežicah, kjer so parkirna mesta dana v souporabo.

Pogodba ureja najem stanovanjske enote z ident. št.: _____, ki se nahaja na naslovu _____, _____. Stanovanjski enoti pripadata tudi shramba z ident. št. _____ in parkirno mesto v kleti objekta z ident. št. _____/ na nivoju terena s parc. št. _____ (v nadaljevanju: stanovanje). Skupna površina stanovanja brez parkirnega mesta znaša _____ m² bruto in izhaja iz podatkov REN.

2. člen

Najemodajalec izroči - preda, najemnik pa prevzame v najem stanovanje iz 1. člena te najemne pogodbe najkasneje v roku 2 mesecev po podpisu te 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.

3. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki urejata najemno razmerje za nedoločen čas.
 (informacija: Najkrajša doba najema je 1 leto od sklenitve pogodbe, v primeru neplačanih obveznosti po tej pogodbi podaljšanje ni mogoče).

Doba najemnega razmerja po tej pogodbi se lahko s strani najemodajalca skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki jih najemodajalec v tej najemni pogodbi določa najemniku, v primeru izvajanja kaznivih dejanj in aktivnosti ter drugih primerih določenih z veljavno zakonodajo in javnim razpisom.

II. UPORABNIKI STANOVANJA

4. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da bo predmet te pogodbe uporabljal izključno za svoje stanovanjske potrebe. Poleg najemnika bodo predmet te pogodbe skupaj z njim uporabljale še naslednje osebe:

Ime in priimek	Sorodstveno razmerje	EMŠO

Polnoletne osebe iz zgornje tabele so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom te pogodbe odgovarjajo lastniku enako kot najemnik za vse v času, ko so bivale z najemodajalcem nastale pogodbene obveznosti po tej pogodbi. Lastnik lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

V primeru povečanja družine oziroma števila oseb z osebami, ki niso navedene v tabeli nad prejšnjim odstavkom, pa jih je najemnik dolžan preživljati po zakonu, je najemnik dolžan najemodajalca seznaniti s tem dejstvom. Tudi sicer pa mora najemnik v vsakem primeru, ko želi v stanovanje sprejeti druge ali dodatne osebe predhodno pridobiti privoljenje najemodajalca in z njim skleniti dodatek k tej pogodbi, enako velja za izločitev iz pogodbe ali dodatkov. Najemodajalec v sklenitev privoli, če je stanovanje še primerno za povečano število oseb. Kadar gre za povečanje izključno ali vključno s polnoletnimi osebami stroške overitve podpisov na dodatku nosi najemnik.

5. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v stanovanju ne bo sprejemal drugih uporabnikov ali stanovanja oddajal v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe in brez pisnega dovoljenja lastnika. Enako velja tudi za pripadajočo shrambo in parkirni prostor.

III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA

6. 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: Splošne pogoje), v katerih so natančno opredeljene vse pravice in obveznosti pogodbenih strank skladno z veljavno zakonodajo ter svojim načinom poslovanja in se nanašajo na: obveznosti najemnika, dolžnosti lastnika, soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju, povrnitev vlaganj najemnika, popravila in izboljšave v najemnem stanovanju, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice najemnika in lastnika, odpoved najemne pogodbe, prenos najemnega razmerja zaradi smrti najemnika oziroma razveze zakonske zveze ali prenehanja zunajzakonske skupnosti, način predaje stanovanja po prenehanju najemnega razmerja, plačilo drugih stroškov, ter so enotni za vse najemne pogodbe sklenjene po javnem razpisu.

Kopija v času sklenitve pogodbe veljavnih Splošnih pogojev je obvezna sestavina te najemne pogodbe, objavljeni pa so tudi na spletnih naslovih: www.stanovanjskisklad-rs.si, www.ssrs.si, www.najem.stanovanjskisklad-rs.si/. S podpisom te najemne pogodbe najemnik izjavlja, da je s Splošnimi pogoji seznanjen in jih izrecno in v celoti sprejema. Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratno veljavno zakonodajo ter uskladitve objavljal na navedenih spletnih naslovih, s čemer se šteje, da je najemnik z njimi v celoti seznanjen.

IV. NAJEMNINA

7. člen

Mesečna najemnina za najeto stanovanje je s strani najemodajalca določena s posebnim sklepom o stanovanjski najemnini. Najemnina se lahko spremeni s sklepom najemodajalca, pri čemer se smiselno upoštevajo predpisi o načinih valorizacije denarnih obveznosti. Uskladitev najemnin je možna na dan 1.1. vsako leto.

Najemodajalec in najemnik sta sporazumna, da znaša mesečna najemnina za stanovanje v prvem letu najema _____ EUR.

Najemnik plačuje najemnino na podlagi plačilnega naloga, katerega mu izstavi najemodajalec in sicer 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

lahko najemodajalec obračuna zakonite zamudne obresti. Prav tako je najemnik dolžan najemodajalca obvestiti o morebitnem zamiku oziroma zaostanku pri plačevanju preostalih zapadlih obveznost (npr. stroški porabljene električne energije, ipd.).

8. člen

Ob podpisu najemne pogodbe najemnik plača varščino za najeto stanovanje v višini šestih mesečnih najemnin določenih s to pogodbo. Kot del varščine se najemniku všteje neobrestovani znesek v višini 500,00 EUR, ki je bil vplačan kot dokazilo za resnost ponudbe ob prijavi za najem. Ob prenehanju najemne pogodbe bo najemodajalec od celotnega zneska varščine obračunal morebitne neplačane najemnine in stroške povezane s to pogodbo ali stanovanjem, v nasprotnem primeru pa celotni znesek nakazal na transakcijski račun najemnika.

V. ODKUP STANOVANJA

9. člen

V primeru izraženega interesa najemnika in sprejeti ustrezni zakonski podlagi bo lastnik najemniku omogočil odkup stanovanja. Predmet najema po tej pogodbi bodo najemnik oziroma osebe iz 2. odstavka 4. člena te pogodbe lahko odkupile pod vsakokratnimi pogoji in merili prodaje, katere jim bo na podlagi njihovega pisnega zaprosila posredoval najemodajalec - lastnik.

VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

10. člen

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, z 90-dnevnim odpovednim rokom, pri čemer najem po javnem razpisu ne more biti krajši od enega leta.

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

V primeru neplačila najemnine, obratovalnih stroškov ali drugih kršitev navedenih v Splošnih pogojih ter 103. in 106. členu SZ-1, bo najemna pogodba štela za odpovedano ter bo moral najemnik nepremičnino izročiti nazaj v posest lastniku.

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati, 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.

Najemodajalec odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni. Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe, 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

11. člen

Najemnik s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу, da pridobi vse osebne podatke o najemniku 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.

12. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je za reševanje morebitnih sporov pristojno sodišče po legi nepremičnine.

13. člen

Na tej pogodbi so podpis najemnika in polnoletnih uporabnikov kot sopodpisnikov na njegovi strani – porokov overjeni pri s strani najemodajalca izbranem notarju. Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe krije lastnik, stroške overitve podpisov na sklenjenih morebitnih dodatkih krije najemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja najemodajalca ali spremenjenih pogojev izvedbe javnega razpisa.

14. člen

Na pogodbi so za njeno veljavnost obvezni podpisi vseh pogodbenih strank, vključno s podpisi vseh morebitnih polnoletnih porokov na strani najemnika, ki morajo biti overjeni.

Pogodba je napisana v dveh izvodih, vsaka pogodbeni stranka prejme svoj izvod, vsak porok s strani najemodajalca prejme navadno kopijo izvoda.

V Ljubljani, dne _____
Številka: 4211

NAJEMODAJALEC - LASTNIK :
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNI SKLAD

NAJEMNIK:

Direktor

Podpisi sopodpisnikov na strani najemnika -
porokov: