

NAJEMNA POGODBA

za stanovanje

ki se sklepa na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) ter Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01)

LASTNIK: _____, _____
(ime in priimek oz. naziv pravne osebe) (naslov)
davčna številka: _____, matična št. pravne osebe: _____

(v nadaljevanju: lastnik)

zastopnik oz. pooblaščen oseba: _____, _____
(ime in priimek) (naslov)

in

NAJEMNIK: _____, _____
(ime in priimek oz. naziv pravne osebe – najemnik je lahko le ena oseba) (naslov)
davčna številka: _____, matična št. pravne osebe: _____

(v nadaljevanju: najemnik)

1. člen

Predmet te pogodbe je stanovanje na naslovu: _____, _____,
(ulica) (kraj)
z identifikacijsko oznako stavbe _____ in identifikacijsko oznako stanovanja _____.
Stavba je bila zgrajena leta _____ in je vpisana v zemljiško knjigo pri parc. št. _____,
vl. št. _____, katastrska občina _____.

Stanovanje se nahaja (ustrezno obkrožite in izpolnite):

a) v večstanovanjski stavbi: št. stanovanja _____, nadstropje _____, skupna površina stanovanja _____ m².

b) v enostanovanjski stavbi: skupna stanovanjska površina je _____ m², stavba ima _____ nadstropij.

Stanovanje je _____ sobno (število sob v stanovanju ali enostanovanjski stavbi) in ima naslednje priključke (ustrezno obkrožite):

ogrevanje: a) klasičen način (peč na trdo gorivo, termo peč,...),

b) drugi načini (etažna centralna, daljinsko ogrevanje,...),

elektrika: a) samo za razsvetljavo,

b) za razsvetljavo in gospodinjske stroje (hladilnik, pralni stroj,...),

vodovod: a) vodovod v hiši (izven stanovanja),

b) mrzla voda v stanovanju (ogrevanje z bojlerjem),

c) mrzla in topla voda (vgrajena ločena inštalacija za vsako vrsto vode, daljinsko ogrevanje tople vode,...),

drugo:

a) plin,

b) dvigalo,

c) skupna TV antena,

d) telefonski priključek,

e) domofon,

f) umetno prezračevanje,

g) prostori skupne rabe (pralnica, sušilnica, kolesarnica, zaklonišče, soba za hišni svet,...).

2. člen

Lastnik stanovanja izroči, najemnik pa prevzame v najem stanovanje, opisano v 1. členu te pogodbe, in sicer (ustrezno obkrožite in izpolnite):

- a) celotno stanovanje z naslednjimi individualnimi prostori: _____,
- b) del stanovanja, in sicer sobe: ____ m², ____ m², ____ m², drugo _____ m²,
z naslednjimi individualnimi prostori: _____
- Poleg tega so v souporabi naslednji prostori: _____ (npr: kuhinja, kopalnica, WC).

Stanovanje je opremljeno: DA / NE.

3. člen

Vrsta najema po kategorijah najemnih stanovanj (ustrezno obkrožite in v primeru b tudi izpolnite):

- a) tržno najemno stanovanje (stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu),
- b) neprofitno najemno stanovanje (stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja).
Vrednost stanovanja: število točk _____, vrednost točke _____, uporabna stanovanjska površina _____, korekcijski faktor _____, vpliv lokacije stanovanja _____.
Letna stopnja _____ %.
- c) službeno najemno stanovanje (stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb),
- d) namensko najemno stanovanje (stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva).

4. člen

Stanovanje se uporablja (ustrezno obkrožite):

- za bivanje,
za bivanje in za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja.

5. člen

Poleg najemnika bodo stanovanje oz. del stanovanja, ki je predmet najema, uporabljale še naslednje osebe (navedite ime in priimek):

Lastnik mora skleniti aneks k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno.

Opomba: Drugi odstavek tega člena ne velja za namenska najemna stanovanja.

6. člen

Višina mesečne najemnine znaša _____ EUR.

Višina najemnine se spreminja (ustrezno obkrožite):

- a) najemnina se spreminja z rastjo cen na drobno,
b) najemnina se spreminja skladno s predpisi za oblikovanje neprofitne najemnine
Opomba: Točka b velja samo za neprofitna najemna stanovanja
c) najemnina se ne spreminja,
d) drugo: _____.

Najemnik plačuje najemnino do _____ dne v mesecu za tekoči mesec (ustrezno obkrožite in izpolnite):

- a) v gotovini,
b) na lastnikov račun, številka _____.

Najemnina za neprofitna stanovanja ne sme presegati najvišje vrednosti neprofitne najemnine, oblikovane v skladu s 116., 117., in 118. členom Stanovanjskega zakona.

7. člen

Najemnik poleg najemnine plačuje tudi individualne obratovalne stroške (stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanja in podobno) ter skupne obratovalne stroške (stroške za obratovanje skupnih delov večstanovanjske stavbe). Navedene stroške plačuje najemnik v obsegu in na način:

8. člen

Najemno razmerje se sklepa za (ustrezno obkrožite in izpolnite):

- a) določen čas, od _____ do _____ ali
- b) nedoločen čas, s pričetkom _____.

Opomba: Najemno razmerje za neprofitno najemno stanovanje se lahko sklepa le za nedoločen čas.

9. člen

Podaljšanje najema za določen čas (ustrezno obkrožite in v primeru b tudi izpolnite):

- a) Najemnik mora najmanj 30 dni pred potekom časa, za katerega mu je bilo stanovanje dano v najem, pridobiti od lastnika odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku.
- b) Morebitni drugi dogovori: _____.

Opomba: Ta člen velja samo za najem za določen čas.

10. člen

Lastnik prevzema pravice in obveznosti v skladu s 85., 90. in 92. členom Stanovanjskega zakona.

11. člen

Najemnik prevzema pravice in obveznosti v skladu z 90., 93., 94., 96., 97., 98., 99. in 100. členom Stanovanjskega zakona.

12. člen

Najemnik mora dvakrat letno dopustiti lastniku oz. njegovemu pooblaščenцу vstop v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja.

13.člen

Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod pogoji, ki jih določa Stanovanjski zakon, če se lastnik stanovanja s tem strinja.

14. člen

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, z 90 dnevним odpovednim rokom.

15. člen

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov in pod pogoji, določenimi v 103. členu Stanovanjskega zakona, ob upoštevanju 105. in 108. člena Stanovanjskega zakona. Če najemodajalec odpove pogodbo iz drugih razlogov, mora najemniku priskrbeti drugo primerno stanovanje. Odpovedni rok ne sme biti krajši od 90 dni.

Stranki dogovorita za tržno, službeno in namensko najemno stanovanje naslednje morebitne dodatne odpovedne razloge:

Opomba: Drugi odstavek tega člena ne velja za neprofitna najemna stanovanja.

16. člen

Vse spremembe najemnega razmerja bosta pogodbeni stranki dogovorili pisno s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi.

17. člen

Za vse zadeve, ki niso izrecno dogovorjene v tej najemni pogodbi, veljajo zakonske določbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da:

- je predmetno najemno stanovanje tržno, če v 3. členu najemne pogodbe nista izrecno opredelili vrste najema po kategorijah najemnih stanovanj;
- se predmetno najemno stanovanje uporablja samo za bivanje, če v 4. členu najemne pogodbe nista izrecno opredelili načina uporabe stanovanja;
- se najemno razmerje prične z dnem sklenitve najemne pogodbe, če je v 8. členu opredeljeno, da se najemna pogodba sklepa za nedoločen čas, ni pa izrecno opredeljen pričetek najemnega razmerja.

Lastnik in najemnik bosta morebitna nesoglasja iz te pogodbe reševala sporazumno, v nasprotnem primeru je za reševanje sporov pristojno sodišče.

18. člen

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

19. člen

Lastnik mora prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

20. člen

Pogodba je napisana v _____ izvodih in prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

V _____, dne _____

Najemnik:

Lastnik:

(podpis)

(podpis)