

# NAJEMNA POGODBA

ki sta jo na osnovi določil Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. 69/2003) in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št. 83/2001) dogovorila in sklenila

LASTNIK/NAJEMODAJALEC

*Ime Priimek*

*EMŠO*

*Stalni naslov*

*(v primeru podjetja naziv, matična številka, naslov)*

(v nadaljevanju najemodajalec)

NAJEMNIK (eden ali več)

*Ime Priimek*

*EMŠO*

*Stalni naslov*

(v nadaljevanju najemnik)

## 1. člen

Predmet te pogodbe je najem stanovanja \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (*katastrska številka, naslov, lega v stavbi, opis: velikost, sobnost*). Najemna pogodba vključuje tudi najem kleti (*velikost, katastrska številka*), parkirišča (*katastrska številka ali lega*) ter souporabo skupnih prostorov, ki pripadajo stavbi.

Stanovanje je zgrajeno leta (*letnica in navede leto obnove, če je*) in vključuje naslednje priključke:

Način ogrevanja: *navede način ogrevanja*

Voda: *bojler ali drug vir ogrevanja vode*

Elektrika

Drugo: *internet, televizija, plin*

Stanovanje je *opremljeno/neopremljeno*.

## 2. člen

Najemodajalec izroči, najemnik pa prevzame stanovanje opisano v 1. členu te pogodbe.

Najemodajalec in najemnik ob vselitvi sestavita zapisnik o stanju števec ter popis opreme, ki sta sestavni del te pogodbe. Za odpravo morebitnih pomanjkljivosti stanovanja se najemodajalec zaveže te popraviti v najkrajšem možnem času.

Najemodajalec odgovarja za skrite napake v stanovanju, ki jih ni moč odkriti z običajnim pogledom ter za njih vedel, a o tem ni obvestil najemnika.

### **3. člen**

Vrsta najema po kategorijah najemnih stanovanj: tržno najemno stanovanje.

### **4. člen**

Najemnik se zaveže, da bo stanovanje uporabljal kot dober gospodar.

Poleg najemnika bodo v stanovanju prebivale naslednje osebe:

*Ime priimek*

*EMŠO*

*Stalni naslov*

Brez pisnega soglasja najemnik ne sme oddajati stanovanja v podnajem.

V primeru da bo poleg najemnika in v tem členu navedenih oseb v stanovanju več kot 60 dni v obdobju 3 mesecev bivala še druga oseba, mora za njihovo bivanje najemnik pridobiti soglasje najemodajalca in skleniti aneks k najemni pogodbi. Najemodajalec ne more odreči soglasja v primeru, da gre za osebo, ki jo je najemnik dolžan preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je število oseb na stanovanje po velikosti še primerno.

### **5. člen**

Najemno razmerje se sklepa za določen čas od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ .

Pogodba se po preteku najemnega razmerja podaljša avtomatsko pod enakimi pogoji in za enako dolžino, razen če ena od pogodbenih strank najkasneje 30 dni pred potekom pogodbe pisno obvesti drugo o prekinitvi pogodbe ali nameri o podaljšanju pogodbe pod spremenjenimi pogoji. V primeru, da druga stranka v 15 dneh pisno ne odgovori na namero o spremenjenih pogojih podaljšanja pogodbe se šteje, da je pogodba prekinjena na dan izteka najemnega razmerja.

### **6. člen**

Pogodbeni stranki se sporazumno dogovorita, da mesečna najemnina za stanovanje znaša \_\_\_\_\_ EUR.

Najemnik se zaveže najemnino za tekoči mesec poravnati do \_\_\_\_\_ (dne) v mesecu na transakcijski račun \_\_\_\_\_

V primeru plačevanja na roke se najemodajalec zaveže, da bo ob vsaki prejeti najemnini najemniku predal podpisano potrdilo o prejetju plačila.

Najemnina se v času trajanja najemne pogodbe ne spreminja.

## **7. člen**

Ob prevzemu stanovanja v posest se najemnik zaveže plačati varščino v višini ene mesečne najemnine, in sicer: \_\_\_\_\_ na transakcijski račun najemodajalca \_\_\_\_\_

V primeru plačila na roko je najemodajalec ob prejemu plačila dolžan najemniku dati potrdilo o plačilu varščine, ki vključuje datum prejema, višino plačane varščine in lastnoročen podpis.

Najemodajalec lahko varščino koristi v primeru:

- neplačevanja najemnin in/ali drugih v pogodbi dogovorjenih stroškov, ki bremenijo najemnika,
- za škodo, ki je nastala zaradi neobičajne rabe stanovanja in je nastala po krivdi najemnika,
- ob soglasju najemnika za pokrivanje stroškov, ki v skladu s pogodbo bremenijo najemnika in so nastali v zadnjem mesecu najema.

Če ima najemnik poravnane dolgove in je stanovanje vrnil v stanju, kakor ga je prevzel (pri tem se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z najemodajalcem), je najemodajalec na dan poteka najemnega razmerja dolžan najemniku vrniti celoten neamortiziran znesek varščine.

## **8. člen**

Poleg plačevanja najemnine se najemnik zaveže tudi k plačevanju obratovalnih stroškov. Te bo poravnal na podlagi prejetih računov.

Najemodajalec se zaveže, da bo poravnal stroške vzdrževanja, upravljanja in druge investicijske stroške povezane s stanovanjem, stroške zavarovanja in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

## **9. člen**

Pravice najemodajalca so:

- pobiranje najemnine,
- odločanje o prenehanju najemnega razmerja v skladu s to pogodbo in zakonom.

Dolžnosti najemodajalca so:

- predati stanovanje najemniku v posest na dan začetka najemnega razmerja in v stanju, ki omogoča normalno rabo,
- vzdrževati stanovanje in druge prostore, ki so del najemne pogodbe na način, ki omogoča normalno rabo,
- v primeru popravil je najemodajalec dolžan popravila opraviti na način, ki v najmanjši meri ovira normalno rabo stanovanja s strani najemnika. Če najemodajalec tega ne zagotovi, je dolžan najemniku ustrezno zmanjšati najemnino ali zagotoviti primerljivo stanovanje na primerljivi lokaciji, pri čemer stroške selitve nosi najemodajalec,
- odgovarja za pravne in stvarne napake na stanovanju.

## 10. člen

Pravice najemnika so:

- uporabljati stanovanje in izvajati posest nad najetimi prostori v skladu z najemno pogodbo in zakonodajo,
- opravljati popravila, ki so neodložljiva za zavarovanje življenja ali zdravja stanovalcev ali vrednosti stanovanja in opreme. Najemnik je upravičen do povračilo stroškov, ki so nastala zaradi teh popravil. O izvedenih popravilih je najemnik dolžan v čim krajšem času obvestiti najemodajalca,
- zahtevati povrnitev škode, ki je nastala zaradi nevezdrževanja stanovanja s strani najemodajalca
- zahtevati sorazmerno znižanje najemnine za čas, ko stanovanje ni bilo mogoče normalno uporabljati, razen če je za nezmožnost normalne uporabe odgovoren najemnik,
- povračilo neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z najemodajalcem
- zahtevati povračilo previsoko zaračunane najemnine.

Dolžnosti najemnika so:

- plačevanje najemnine in z najemno pogodbo dogovorjenih stroškov,
- uporabljati stanovanje v skladu z najemno pogodbo in običajno rabo
- obveščati najemodajalca o napakah na stanovanju,
- odgovarjati za škodo na stanovanju, ki bi nastala po njegovi krivdi,
- dopustiti vstop najemodajalca oziroma njegovega pooblaščenca v stanovanje za preveritev rabe v skladu z najemno pogodbo, vendar največ dvakrat letno in zgolj po predhodni najavi
- dopustiti vstop v stanovanje za opravljanje del, a le po predhodni najavi
- najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca spreminjati prostorov in drugače posegati v stanovanje
- pridobiti soglasje najemodajalca za oddajanje stanovanja v podnajem.

## **11. člen**

Najemnik lahko predčasno odpove najemno pogodbo kadarkoli in brez navajanja razlogov s 60-dnevnim odpovednim rokom.

Najemodajalec lahko predčasno odpove najemno pogodbo:

- v primeru krivdnih odpovednih razlogov navedenih v 13. členu te pogodbe
- v primeru lastnih stanovanjskih potreb ali stanovanjskih potreb svojih ožjih družinskih članov s 3-mesečnim odpovednim rokom. V tem primeru mora najemodajalec najemniku priskrbeti drugo najemno stanovanje, ki je v vseh pomembnih okoliščinah primerljivo s sedanjim stanovanjem. Stroške selitve v tem primeru nosi najemodajalec.

## **12. člen**

Krivdni odpovedni razlogi na strani najemnika so:

- neplačevanje najemnine ali s pogodbo določenih stroškov, ki bremenijo najemnika,
- brez soglasja najemodajalca spremeni prostore,
- brez soglasja najemodajalca da stanovanje v podnajem,
- opravljanje dejavnosti v stanovanju brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem
- ne pridobi soglasja za bivanje dodatne osebe v stanovanju v skladu s 4. členom te pogodbe,
- s svojo rabo povzroča večjo škodo na stanovanju, opremi, skupnih prostorih ali stavbi,
- z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje moti druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja
- ne dopusti vstopa najemodajalca pod pogoji določenimi v 10. členu te pogodbe

V primeru nastanka krivdnih odpovednih razlogov je najemodajalec dolžan najemnika pisno opomniti na kršitev in predlagati način njene odprave v roku, ki ne sme biti krajši od 15 dni.

Če danem roku najemnik ne odpravi kršitve, lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo s 60-dnevnim odpovednim rokom.

V primeru spora se najemna pogodba odpoveduje s tožbo.

Najemodajalec ne more zahtevati izselitve najemnika predem mu ne povrne vlaganj, kot je določeno v 13. členu te pogodbe.

## **13. člen**

Najemnik bo stanovanje prosto ljudi in stvari predal najemodajalcu na dan poteka najemnega razmerja.

Najemnik je dolžan stanovanje predati v stanju kot ga je prejel, pri čemer se upošteva normalna raba stanovanja in spremembe na stanovanju, ki so nastale v skladu z dogovorom z najemodajalcem.

Ob izselitvi je najemodajalec najemniku dolžan vrniti polno varščino pod pogoji iz 7. člena te pogodbe.

Ob izselitvi je najemnik upravičen do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z najemodajalcem, če se z njim ne dogovori drugače.

#### **14. člen**

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da se za vse, kar ni zajeto v tej najemni pogodbi, uporabljajo določila Stanovanjskega zakona in Obligacijskega zakonika.

#### **15. člen**

Najemodajalec in najemnik o zadevah povezanih z najemno pogodbo pisno komunicirata prek elektronskih naslovov:

Najemnik: *e-naslov*

Najemodajalec: *e-naslov*

#### **16. člen**

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo pristojno sodišče.

#### **17. člen**

Pogodba stopi v veljavo s podpisom. Pogodba je natisnjena v *dveh (2)* izvodih (*odvisno od števila podpisnikov*).

Kraj: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC

\_\_\_\_\_

NAJEMNIK

\_\_\_\_\_