

1. Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica, ki jo zastopa župan Samo Pogorelc, kot najemodajalka, matična številka: 5883865

in

2. _____ (ime in priimek), _____, _____ (naslov), kot najemnik EMŠO: _____

skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU STANOVANJA

1. člen

Najemodajalka je lastnica stanovanja št. 2 v pritličju večstanovanjske stavbe na naslovu Knafljev trg 6, 1310 Ribnica, ki se s to pogodbo oddaja v najem. Stanovanjska stavba leži na parceli 119/39 k.o. 1625 Ribnica. Stanovanje je v zemljiško knjigo vpisano z ID znakom: 1625-1-51.

Stanovanje je enosobno s površino 32,6 m², uporabno površino 30,6 m² in ima naslednje priključke:

ogrevanje: daljinsko ogrevanje

elektrika: za razsvetljavo in kuhinjske aparate (hladilnik, pralni stroj...)

vodovod: mrzla voda v stanovanju (ogrevanje z bojlerjem)

drugo: skupna TV antena
telefonski priključek

2. člen

Najemodajalka izroči, najemnik pa prevzame v najem stanovanje opisano v 1. členu te pogodbe, in sicer:

Celotno stanovanje z naslednjimi individualnimi prostori: soba, kuhinja, kopalnica, predsoba in klet.

Stanovanje ni opremljeno.

3. člen

O datumu ter uri prevzema stanovanja se pogodbeni stranki dogovorita po podpisu te pogodbe in plačilu tri mesečne kavcije, vendar mora najemnik stanovanje prevzeti najkasneje do 15. 12. 2027. Ob prevzemu stanovanja se piše prevzemni zapisnik.

4. člen

Stanovanje opisano v prvem členu te pogodbe je tržno najemno stanovanje (stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu). Pogodbeni stranki sklepata najemno pogodbo na podlagi uspešno izvedene javne dražbe za oddajo tržnega stanovanja v najem, ki je potekala dne _____ ob _____ uri v prostorih najemodajalke.

5. člen

Najemnik mora stanovanje uporabljati izključno za bivanje in ga vzdrževati kot dober gospodar.

Poleg najemnika bodo stanovanje oziroma del stanovanja, ki je predmet najema, uporabljale še naslednje osebe (navedite ime in priimek, EMŠO ter odnos do najemnika):

_____, EMŠO: _____, _____
_____, EMŠO: _____, _____
_____, EMŠO: _____, _____

Najemnik mora v skladu s 94. členom Stanovanjskega zakona najemodajalki predlagati sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje spremeni, in sicer mora pridobiti soglasje najemodajalke, v kolikor stanovanje več kot 60 dni v roku treh mesecev uporablja oseba, ki v najemni pogodbi ni navedena kot uporabnik stanovanja.

Najemodajalka 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 pa le, če je glede na število oseb, stanovanje po velikosti še primerno.

Najemnik v stanovanju ne sme imeti domačih živali.

6. člen

Višina mesečne najemnine znaša _____ **EUR (z besedo: _____ evrov 00/100)**. Višina najemnine se usklajuje z rastjo življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji (inflacijo).

Najemnik plačuje najemnino za tekoči mesec, upravniku najemodajalkinih stanovanj, to je SPL d.d. Ljubljana, Frankopanska 18 a, 1519 Ljubljana, po računu, ki mu ga bo upravnik izstavil in sicer v rokih dospelja računa.

7. člen

Najemnik je znesek v višini _____ EUR dne _____ plačal kot varščino za pristop k javni dražbi, preostali del najemnine v višini _____ EUR pa je najemnik dolžan plačati najkasneje do vselitve v stanovanje, po računu, ki ga bo po podpisu pogodbe izdala najemodajalka, s čimer ima vnaprej poravnano eno mesečno najemnino.

Upravnik stanovanj začne obračunavati najemnino z zamikom enega meseca, to je en mesec po datumu vselitve najemnika v stanovanje.

8. člen

Najemnik je dolžan še pred vselitvijo v stanovanje najemodajalki plačati znesek 3 mesečnih najemnin-to je _____ EUR (z besedo: _____ evrov 00/100) kot kavcijo za morebitno povzročeno škodo v stanovanju ali za morebitne neporavnane obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov, ki se bo poračunala ob prenehanju najemnega razmerja. Najemnik bo kavcijo plačal po računu, ki ga bo najemodajalka izdala po podpisu te pogodbe.

Ob ugotovitvi, da je najemnik stanovanje uporabljal kot dober gospodar v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter, da so poravnane vse obveznosti do najemodajalke, se znesek iz prvega odstavka tega člena najemniku vrne brez obresti po prejemu potrdil o tem, da je najemnik poravnal vse obveznosti za najeto stanovanje.

9. člen

Najemnik poleg najemnine plačuje tudi individualne obratovalne stroške (stroške za dobavljeno električno energijo, vodo, daljinsko ogrevanje, odvoz smeti,...) ter skupne obratovalne stroške (stroške za obratovanje skupnih delov večstanovanjske stavbe) na podlagi računov dobaviteljev.

Najemnik plača tudi davščine vezane na nepremičnine.

10. člen

Najemno razmerje se sklepa za **nedoločen čas**.

PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMODAJALKE

11. člen

Najemodajalka mora:

- izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdrževati stanovanje, skupne prostore, dele, objekte in naprave v stanovanjski stavbi v stanju, ki omogoča najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stanovanjske stavbe ves čas trajanja najemne pogodbe;
- odgovarjati za pravne in stvarne napake oddanega stanovanja;
- opraviti vsa investicijsko vzdrževalna dela in s tem preprečiti poslabšanje stanovanjskih razmer.

Najemodajalka ima pravico:

- pobirati najemnino;
- odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu z določbami Stanovanjskega zakona.

PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

12. člen

Najemnik mora:

- plačevati najemnino ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- uporabljati najeto stanovanje v skladu z zakonom in najemno pogodbo ter ga vzdrževati kot dober gospodar;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni uporabi stanovanja;
- dopustiti vstop najemodajalki, da ta preveri pravilno uporabo stanovanja;
- obveščati najemodajalko o napakah v stanovanju, za odpravo katerih le-ta odgovarja v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- skrbeti za tekoče vzdrževanje stanovanja in opreme ter za zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarci, nepravilna uporaba,...).

Najemnik ima pravico:

- opraviti popravila v stanovanju, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev ali stanovanje in oprema v njem pred večjo škodo ter zahtevati povračilo stroškov, ki so ji s tem nastali;
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika iz druge alineje 11. člena te pogodbe in sicer lahko zahteva povračilo v enkratnem znesku ali pa kot znižanje najemnine;
- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine.

13. člen

Najemnik mora dvakrat letno dopustiti najemodajalki oz. njenemu pooblaščenцу vstop v stanovanje za namen preveritve pravilne uporabe stanovanja. Poleg tega mora najemnik dopustiti vstop najemodajalki oz. njenemu pooblaščenцу tudi vsakič, ko najemodajalka svoj prihod vnaprej pisno najavi.

Najemnik mora najemodajalki dopustiti vstop v stanovanje za opravo del v zvezi s popravili in izboljšavami v stanovanju in stanovanjski hiši, ki jih drugače ni moč opraviti ali pa se lahko opravijo le z nesorazmernimi stroški. Popravila oziroma izboljšave se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo najemnika. Najemodajalka mora o nameravanih posegih v stanovanje najemnika obvestiti v primernem roku ter zagotoviti normalno uporabo stanovanja po opravljenem posegu.

14. člen

Najemnik stanovanja ne sme oddati v podnajem.

15. člen

Najemodajalka je svoje obveznosti glede energetske izkaznice po 31. členu Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20, 121/22 – ZUOKPOE, 38/24 - EZ-2) že izpolnila, saj je najemniku še pred podpisom najemne pogodbe izročila kopijo energetske izkaznice.

16. člen

Najemna pogodba preneha na naslednje načine:

- s sporazumom med strankama,
- z odpovedjo ene ali druge pogodbene stranke in sicer iz krivdnih (kršitev pogodbenih določil) ali nekrivdnih razlogov.

17. člen

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

18. člen

Najemodajalka lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov in pod pogoji določenimi v 103. členu Stanovanjskega zakona, ob upoštevanju določb 105. in 108. člena Stanovanjskega zakona.

Kadar najemodajalka odpoveduje najemno pogodbo iz drugih razlogov (nekrivdni razlogi) mora najemniku priskrbeti drugo primerno stanovanje. Odpovedni rok v tem primeru ne sme biti krajši od 90 dni.

19. člen

Najemnik se mora v primeru dveh neporavnanih obveznosti iz naslova najemnin, katere ne poravnani niti po opominu najemodajalke na plačilo, iz stanovanja izseliti v roku 60 dni.

Najemodajalka pošlje najemniku opomin v skladu z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku na naslov Knafljev trg 6, 1310 Ribnica, pri čemer se rok za izselitev začne šteti od poteka roka za plačilo po opominu.

20. člen

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

21. člen

Najemodajalka in najemnik bosta morebitna nesoglasja iz te pogodbe reševali sporazumno, v nasprotnem primeru bo spor razrešilo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

22. člen

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalki 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.

23. člen

Pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod.

Pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Številka: -----

Datum:

Datum:

Najemodajalka:

Občina Ribnica
Samo Pogorelec
župan

Najemnik:
