

Ime in priimek
Naslov
Pošta
Davčna številka
(v nadaljevanju: lastnik)

in

Ime in priimek
Naslov
Pošta
Davčna številka
(v nadaljevanju: najemnik)

skladno z določili Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69-3312/2003, z dopolnitvami in spremembami, v nadaljevanju: SZ-1) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83-4287/2001, z dopolnitvami in spremembami, v nadaljevanju: OZ) sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO

PREDMET POGODBE

1. člen

Lastnik oddaja, najemnik pa najema opremljeno, profitno stanovanje :

- opis stanovanja, lege, površine, komunalne opremljenosti, leto izgradnje
- na naslovu:
- z identifikacijsko oznako stavbe:
- z identifikacijsko oznako stanovanja:

VIŠINA NAJEMNINE IN OSTALIH STROŠKOV

2. člen

Mesečna najemnina znaša xxxxx EUR (z besedo: xxxx). Najemnik plača lastniku najemnino najkasneje do xx. za tekoči mesec in sicer v gotovini/ na transakcijski račun št. xxxxxxxx, odprt pri xxxxxxxx..

Najemnik bo, poleg najemnine, poravnal tudi mesečne individualne obratovalne stroške, ki bremenijo stanovanje (stroške elektrike, vode, ogrevanje stanovanja in podobno) ter stroške za obratovanje skupnih delov večstanovanjske stavbe (skupne obratovalne stroške) in sicer tako, da bo lastnik sam poravnal stroške in poslal zahtevek za povračilo stroškov najemnikoma ali pa bo račune predal najemniku in zahteval dokazilo o plačilu stroškov. Računi se lahko glasijo tudi na najemnika, ki jih je dolžan sam poravnati.

3.člen

Najemnik se zavezuje, da bo v stanovanju bival sam/skupaj z xxxxxxx.

Brez predhodnega soglasja lastnika se v stanovanje ne sme vseliti ali kako drugače dolgotrajno bivati nobena druga oseba, kot oseba določena v prvem odstavku tega člena.

4.člen

Najemnik bo lastniku, kot varščino, dne xxxxxx plačal znesek v višini xxx EUR (z besedno: xxxx). Varščina se uporabi za primer nespoštovanja določb te pogodbe. V primeru, da najemnik do prenehanja najemnega razmerja poravnava vse obveznosti nastale v času najema in stanovanje zapusti v stanju, kot ga je prevzel, lastnik položeno varščino brezobrestno povrne najemniku ob prenehanju najemnega razmerja v roku xxx dni po prenehanju najemnega razmerja.

V nasprotnem primeru se položena varščina porabi za plačilo neporavnanih stroškov, nujnih vzdrževalnih del in škode, ki je eventualno nastala zaradi nepravilne oz. malomarne uporabe najetih prostorov v stanovanjskem bloku.

TRAJANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

5.člen

Pogodba se sklepa za določen čas enega leta, šteto od dneva vselitve dne xxxx, z možnostjo podaljšanja. V primeru podaljšanja pogodbe se sklene aneks k omenjeni pogodbi, najkasneje 30 dni pred potekom najemne pogodbe.

PREVZEM STANOVANJA

6.člen

Ob prevzemu stanovanja najemnik potrjuje, da je najeto stanovanje obnovljeno, brez vidnih napak ter opremljeno z naslednjim pohištvo:

Ob prenehanju najemnega razmerja se sestavi primopredajni zapisnik in na podlagi le-tega ugotovijo morebitne poškodbe ali druge pripombe, ki se nanašajo na stanje stanovanja.

PREKINITEV NAJEMNEGA RAZMERJA

7.člen

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo predčasno, če pri najemniku obstajajo krivdni razlogi določeni v 8. členu te pogodbe.

8.člen

Lastnik lahko najemno pogodbo predčasno odpove iz naslednjih krivdnih razlogov:

- zaradi uporabe stanovanja v nasprotju z zakonom in najemno pogodbo;
- če najemnik oz. osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske stavbe;
- če najemnik ne vzdržuje stanovanja na način, da postane nevarno oziroma v nasprotju z določili SZ-1 in ostalo zakonodajo in normativi;
- če najemnik 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;
- če najemnik ne plača najemnine ali stroškov redno oz. ob mesečni zapadlosti;
- če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega predhodnega soglasja lastnika, razen, če so skupaj izpolnjeni naslednji pogoji iz 97. člena SZ-1, pri čemer se upoštevajo določila pod točko (3) in (4): da je poseg v skladu s sodobnimi

tehničnimi zahtevami in je v osebni interesu najemnika, da stroške nosi najemnik, da sprememba ne ogroža interese lastnika stanovanja in ostalih lastnikov v stavbi in da s spremembo niso povezane poškodbe skupnih delov več-stanovanjske stavbe in zunanji izgled;

- če najemnik odda najeto stanovanje v pod-najem brez soglasja lastnika;
- če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje lastniku stanovanja oz. njegovemu pooblaščenca za preveritev pravilne uporabe stanovanja dvakrat letno, ali v cilju opravljanja del za izboljšanje predmeta najema (napeljava oz. rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, kabelskega in vodovodnega priključka, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme itd.,...);
- če se opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem.

Najemne pogodbe ni možno pred iztekom roka odpovedati s tožbo, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni.

9.člen

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

PRAVICE IN OBVEZNOSTI LASTNIKA STANOVANJA

10.člen

Lastnik stanovanja ima pravico:

- pobiranja najemnine za oddano stanovanje;
- odločanja o prenehanju najemnega razmerja v skladu z določili SZ-1.

Lastnik stanovanja ima obveznost:

- izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdrževati stanovanje, skupne prostore, dele, objekte in naprave v stanovanjski hiši v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stanovanjske hiše, ves čas trajanja najema;
- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

11.člen

Najemnik stanovanja ima pravico :

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem;
- opraviti popravila v stanovanju, če je popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje stanovalcev ali stanovanje in oprema v njem, pred večjo škodo;
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika, tako, da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine, zahteva sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti.

12.člen

Najemnik stanovanja ima obveznost:

- uporabljati stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- ob prenehanju zapustiti stanovanje v takšnem stanju kot ga je pridobil;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja;

- dopustiti vstop lastniku, oz. njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja dvakrat letno,
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- mesečno plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 3 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje;
- najemnik se prav tako obvezuje, da bo lastniku in tretji osebi (potencialnemu novemu lastniku) omogočil ogled stanovanja, na podlagi predhodno dogovorjenega termina.

13.člen

Najemnik mora o morebitnih napakah obvestiti lastnika ter njemu oz. izvajalcu del (ki ga najame lastnik) omogočiti dostop v stanovanje ob dogovorjenem času. V nasprotnem primeru, ko lastnik ne odpravi omenjene napake v dogovorjenem roku, ima najemnik pravico opraviti popravila v stanovanju, če so le-ta neodložljiva in pravico zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika, v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine.

Najemnik se zavezuje uporabljati stanovanje kot dober gospodar in odgovarja lastniku za škodo nastalo pri nepravilni oz. malomarni rabi stanovanja. Stroške popravil, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe prostorov, mora najemnik poravnati izvajalcem del na podlagi predloženih računov in zapisnika, ki ga stranki podpišeta po ugotovljeni škodi. Če pogodbeni stranki glede škode ne soglašata, škodo zapisniško ugotovi neodvisni izvedenec, stroške pa nosi najemnik v njihovi višini. Najemnik je dolžan po izteku najemnega razmerja izročiti lastniku stanovanje v stanju v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo tiste spremembe, ki sta jih najemnika opravila v soglasju z lastnikom.

14.člen

Najemnik se obvezuje, da najetih prostorov ne bo dajal v pod-najem, ter da jih ne bo preurejal brez izrecnega pisnega soglasja lastnika. Če najemnik, s soglasjem lastnika, v najetem stanovanju opravi določene preureditve, ki so v njegovem interesu, je dolžan nositi stroške takih preureditev.

POSEBNA DOLOČBA

15.člen

V kolikor najemnik ne izpolnjuje svoje obveznosti iz te pogodbe in se na poziv lastnika ne izseli iz stanovanja ob izteku najemne pogodbe ali predčasne prekinitve pogodbe na podlagi 7. člena te pogodbe, s podpisom te pogodbe jamči lastniku izplačilo pogodbene kazni, ki znaša dvanajstkratnik (12X) mesečne najemnine. To pogodbeno kazen je najemnik dolžan plačati najkasneje v roku 15 dni od izteka najemne pogodbe, sicer se obračunajo na dolgovan znesek tudi zakonite zamudne obresti.

REŠEVANJE SPOROV

16.člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta vse morebitne spore reševali sporazumno. V kolikor to ne bi bilo mogoče, je za reševanje le teh pristojno sodišče v/na xxx.

OSTALA DOLOČILA

17.člen

Pogodbeni stranki bosta ustno in pisno komunicirali preko enega od naslednjih komunikacijskih poti:
xxxxx

Pogodbeni stranki sta si dolžni medsebojno sporočiti spremembe pri gornjih komunikacijskih podatkih.

18.člen

Za vsa področja, ki jih ta pogodba ne ureja, se uporabijo določila veljavnega stanovanjskega zakona.

19.člen

Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpišeta obe stranki.

20. člen

Ta pogodba je sestavljena v 3 (treh) enakih izvodih, od katerih lastnik prejme 1 (en) izvod, najemnika pa dva izvoda.

Kraj in datum xx.xx.xxxx

LASTNIK:

NAJEMNIK: