

NAJEMNA POGODBA za stanovanje

ki jo na podlagi Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 in 57/2008) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 in 40/2007), dogovorita in sklepata

Lastnik stanovanja - najemodajalec:

KRAJEVNA SKUPNOST GODEŠIČ, Godešič 100, 4220 Škofja Loka, ki jo zastopa predsednik Matjaž KRAJNIK

davčna številka: 25970976, matična številka: 5019052

(v nadaljevanju: lastnik)

in

Najemnik:

_____, _____, 4220 Škofja Loka

EMŠO: _____, davčna: _____

(v nadaljevanju: najemnik)

I. UVODNA DOLOČBA

1.

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je KS Godešič zemljiškoknjižni lastnik stanovanja št. 1, ki se nahaja v stavbi št. 113, na naslovu Godešič 100;
- da se ta najemna pogodba sklepa na podlagi Sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika v postopku Javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v lasti KS Godešič, ki je bilo objavljeno _____ na spletni strani KS Godešič in Občine Škofja Loka;
- da je Krajevna skupnost Godešič ožji del Občine Škofja Loka, zato je, na podlagi 4. odstavka 58. člena Statuta Občine Škofja Loka (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/2016 in 35/2016), za veljavnost pravnega posla potrebno predhodno soglasje župana občine.

II. PREDMET POGODBE

2.

Predmet te pogodbe je **stanovanje št. 1**, ki se nahaja v stavbi na naslovu **Godešič 100, ŠKOFJA LOKA**.

Identifikacijska oznaka stanovanja: **2031- 113- 1**,

Skupna površina stanovanja je **88,07 m²**.

Stanovanje obsega naslednje individualne prostore:

dnevno sobo, sobo, sobo, sobo -MS, sobo -MS, kuhinjo, kopalnico z wc- jem in predsobo s hodnikom.

Stanovanje ima naslednje priključke: vodovodni priključek, priključek za elektriko, centralno ogrevanje in telekomunikacijski priključek.

Natančnejši podatki o stanovanju so razvidni iz zapisnika in izračuna o ugotovitvi vrednosti stanovanja, ki je priloga najemne pogodbe, kot njen sestavni del.

Energetska učinkovitost stavbe je razvidna iz Energetske izkaznice št. 2016-36-67-36728, ki je bila izdana 16.3.2016 in velja do 16.3.2026. Energetska izkaznica je priloga najemne pogodbe, kot njen sestavni del.

III. VRSTA NAJEMA PO KATEGORIJAH NAJEMNIH STANOVANJ

3.

Lastnik stanovanja izroči, najemnik pa prevzame v najem, celotno stanovanje, opisano v 2. točki te pogodbe.

Lastnik in najemnik sta sporazumna, da se stanovanje po tej pogodbi oddaja v najem kot **tržno najemno stanovanje** za tržno najemnino, skladno z določili Stanovanjskega zakona in to pogodbo.

4.

Najemnik bo stanovanje uporabljal izključno za bivanje.

IV. UPORABNIKI

5.

Poleg najemnika _____, EMŠO: _____, bodo stanovanje, ki je predmet te pogodbe, uporabljali še:

1. _____, EMŠO: _____;
2. _____, EMŠO: _____;
3. _____, EMŠO: _____;
4. _____, EMŠO: _____.

Skupno bo stanovanje uporabljalo ___ (____) uporabnikov.

Najemnik v stanovanje, izven določil te pogodbe, ne bo sprejemal drugih uporabnikov ali stanovanje oddajal v podnajem.

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.

V. NAJEMNINA IN DRUGI STROŠKI

6.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je tržna najemnina za stanovanje določena na podlagi Pravilnika o določitvi prosto oblikovane najemnine, ki po 2. členu znaša 75 % nad neprofitno najemnino.

Tržna najemnina za stanovanje znaša mesečno **325,89** EUR.

Najemodajalec oziroma pooblaščen upravnik stanovanja bo najemniku najemnino za stanovanje navedeno v 1. in 2. točke te pogodbe pričel zaračunavati od _____ dalje.

7.

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati tudi:

- individualne obratovalne stroške, ki odpadejo na stanovanje (stroške za dobavljeno elektriko, vodo, ogrevanje, kanalščina, odvoz odpadkov in podobno);
- skupne obratovalne stroške (stroške za obratovanje skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stanovanjske hiše, ki odpadejo na stanovanje, ki je predmet te pogodbe).

Najemnik se obvezuje plačevati stroške iz prejšnjega odstavka skladno z dogovorjenimi merili in kriteriji za stanovanjsko hišo oz. sosesko (osebe, m² površine, drugo).

Vse navedene stroške plačuje najemnik od _____ dalje oziroma od pričetka uporabe.

8.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino mesečno za tekoči mesec vnaprej, najkasneje **do 25.** dne v tekočem mesecu, druge stroške pa ob nastanku obveznosti.

Najemnino se plačuje lastniku ali pooblaščenim pravnim osebam oz. upravniku.

Najemnik je dolžan v primeru zamude s plačilom najemnine ali/in pripadajočih stroškov plačati zakonite zamudne obresti.

VI. TRAJANJE NAJEMNE POGODBE ZA PROFITNO STANOVANJE

9.

Najemno razmerje se sklepa za **določen čas 1 leta z možnostjo podaljšanja za največ 4 leta.**

Najemno razmerje se lahko sporazumno podaljša, v okviru podaljšanja iz prejšnjega odstavka, s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi, ki ga stranki skleneta najkasneje 30 dni pred potekom trajanja najema.

VII. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI PRI UPORABI STANOVANJA IN VZDRŽEVANJU SKUPNIH DELOV STANOVANJSKE STAVBE

10.

Obveznosti lastnika stanovanja so:

- izročiti stanovanje, ki je predmet te pogodbe, v stanju, ki najemniku omogoča normalno rabo, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski stavbi v stanju, ki najemniku zagotavljajo normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema;
- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

Lastnik bo stanovanje vzdrževal tako, da bo opravil vsa investicijsko vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanovanjskih razmer v času trajanja najema. Zlasti bo popravil streho, dimnike in dimniške napeljave, vodovodno napeljavo (do pip - do iztoka), električno napeljavo (do vtičnic, do stikal, do varovalk), opravil zunanje vzdrževanje oken in vrat ter zamenjal naslednjo opremo po preteku amortizacijske dobe: kad, wc školjko s kotličkom in umivalnik.

Lastnikova obveznost vzdrževanja in zamenjave so tudi morebitni drugi deli in naprave v stanovanju, ki so oz. bodo predmet točkovanja - meril za ugotavljanje vrednosti stanovanja kot osnove za plačilo najemnine, skladno s predpisi.

11.

Pravice lastnika stanovanja so:

- pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu z zakonom in to pogodbo;
- odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom in to pogodbo.

12.

Obveznosti najemnika so:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;

- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oz. malomarni rabi stanovanja;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja v skladu z roki, določenimi v najemni pogodbi, vendar največ dvakrat letno;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- obveščati lastnika o napakah v stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje spremeni oz. če želi najemno razmerje podaljšati;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnika določajo normativi za vzdrževanje po pravilniku iz 125. člena Stanovanjskega zakona.

13.

Najemnik v stanovanju ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez prehodnega pisnega soglasja lastnika.

V primeru izselitve iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj samo, če so bila ta vlaganja opravljena na podlagi pisnega soglasja lastnika in ni bilo v soglasju dogovorjeno drugače.

14.

Najemnik je dolžan dopustiti vstop v stanovanje, da se v stanovanju opravijo dela v zvezi s popravili in izboljšavami v stanovanjski hiši, ki jih drugače ni moč opraviti ali pa le z nesorazmerno večjimi stroški.

Popravila in izboljšave se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo najemnika. Lastnik mora o nameravanih posegih v stanovanju najemnika obvestiti v primernem roku ter zagotoviti normalno uporabo stanovanja po opravljenem posegu.

15.

Pravice najemnika so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem;
- opraviti popravila 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 nastali zaradi teh popravil;
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika iz druge alineje 10. člena te pogodbe, tako da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;
- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine;
- zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti.

16.

Enaki pogoji kot veljajo za stanovanje, veljajo tudi za skupne prostore, dele, objekte in naprave stanovanjske hiše. Obveznost se ugotavlja v sorazmerju z vrednostjo stanovanja.

VIII. UPORABA STANOVANJA

17.

Najemnik se obvezuje uporabljati stanovanje v skladu s pogodbo in ga vzdrževati kot dober gospodar.

18.

Najemnik je dolžan največ dvakrat letno dopustiti lastniku oz. njegovemu pooblaščenцу vstop v stanovanje, da preveri pravilnost uporabe stanovanja, o čemer je lastnik dolžan obvestiti najemnika najmanj 8 (osem) dni pred preverjanjem (redno preverjanje pravilnosti uporabe stanovanja).

V primeru elementarne nesreče ali na pritožbo drugih uporabnikov stanovanj v stanovanjski stavbi ali upravnika je najemnik dolžan dopustiti vstop v stanovanje tudi brez predhodnega obvestila in omogočiti lastniku, da preveri pravilnost uporabe stanovanja (izredno preverjanje pravilnosti uporabe stanovanja).

19.

Najemnik stanovanja ne sme oddati v podnajem.

X. MEDSEBOJNO OBVEŠČANJE

20.

Najemnik in lastnik se medsebojno obveščata s pisnim obvestilom. Dokazno breme o poslanem obvestilu je na strani pošiljatelja.

XI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

21.

Najemnik lahko odpove to najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, z 90 (devetdesetih) dnevni odpovedni rokom.

22.

Lastnik odpove najemno pogodbo z odpovedni rokom, ki ne sme biti krajši od 90 (devetdeset) dni.

Lastnik ne more zahtevati izselitve najemnika, preden mu ne povrne vlaganj iz drugega odstavka 13. točke te pogodbe.

V primeru spora, se najemna pogodba odpoveduje s tožbo pred sodiščem.

23.

Lastnik lahko odpove to najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali več stanovanjske stavbe;
2. če najemnik opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 125. člena Stanovanjskega zakona v delu, ki se nanaša na najemnika;
4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba;
5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih iz 97. člena Stanovanjskega zakona;
7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najem najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil pisnega soglasja lastnika;
8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem;
9. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz 14. in 18. točke te najemne pogodbe;

10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
11. če najemnik posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom Stanovanjskega zakona;
12. če je bila najemniku odpovedana podjemna pogodba št. _____, sklenjena dne _____.

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo, če lastnik 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 1 (eno) leto.

24.

Lastnik lahko odpove to najemno pogodbo iz razlogov, ki niso naštetih v 22. in 23. točki te najemne pogodbe, le če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

Najemniku se zaradi tega njegov položaj ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje poleg opredelitev iz 10. člena Stanovanjskega zakona, stanovanje, ki v nobeni drugi pomembni okoliščini, v primerjavi s sedanjim stanovanjem, ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njimi bivajo v stanovanju.

XII. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA IN LASTNIKA PO PRENEHANJU NAJEMNEGA RAZMERJA

25.

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

Najemnik je dolžan pisno obvestiti lastnika oz. pooblaščenca lastnika in se z njim pisno dogovoriti za dan in uro primopredaje stanovanja, 30 (trideset) dni pred oddajo ključev.

XIII. PRENOS NAJEMNEGA RAZMERJA

26.

Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 (devetdesetih) dneh po smrti najemnika.

Če se ožji družinski člani ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči o tem sodišče v nepravdnem postopku.

V primeru, da se zakonska zveza razveže, bo lastnik stanovanja sklenil najemno pogodbo na podlagi sporazuma prejšnjih zakoncev oz. na podlagi odločitve sodišča v nepravdnem postopku.

XIV. SPREMEMBE NAJEMNEGA RAZMERJA

27.

Vse spremembe najemnega razmerja, zlasti povečanje ali zmanjšanje uporabnikov stanovanja, bosta pogodbeni stranki dogovorili z aneksom k tej pogodbi.

Najemnik je dolžan vse spremembe v najemnem razmerju sporočiti lastniku v roku 30 (trideset) dni po njihovem nastanku.

XV. REŠEVANJE SPOROV

28.

Lastnik in najemnik bosta vsa morebitna nesoglasja iz te pogodbe reševala sporazumno. Če sporazuma ne bo mogoče doseči, je za reševanje sporov iz te pogodbe krajevno pristojno okrajno sodišče v Škofji Loki.

XVI. KONČNE DOLOČBE

29.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lastnik, pooblaščen upravnik in najemnik sestavijo zapisnik o stanju stanovanja, za katerega se sklepa najemna pogodba.

30.

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

31.

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in pod pogojem da je bilo dano soglasje župana Občine Škofja Loka.

32.

Ta pogodba je napisana v 3 (dveh) izvodih, od katerih prejmejo po 1 (en) izvod lastnik, najemnik in Občina Škofja Loka.

Številka: 352-0021/2014

V Škofji Loki, dne _____

LASTNIK:

KS GODEŠIČ
Matjaž KRAJNIK
Predsednik KS

NAJEMNIK:

SOGLASJEDAJALEC K VELJAVNOSTI PRAVNEGA POSLA:

Številka: 352-0021/2014

V Škofji Loki, dne: _____

OBČINA ŠKOFJA LOKA

Mag. Miha JEŠE
Župan