

NAJEMNA POGODBA,**Št.: NS-_____/2018, lokacija _____**

ki jo na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17), v nadaljevanju: SZ-1), Javnega razpisa za oddajo stanovanj – najem za mlade z dne _____ (v nadaljevanju: javni razpis), prijave na razpis z dne _____ in obvestila o izboru z dne _____ med pogodbenima strankama

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana, ki ga zastopa _____, direktor, ID za DDV lastnika: SI79034217, matična številka: 5539153 (v nadaljevanju: najemodajalec oziroma lastnik)

ter

_____; EMŠO/matična številka: _____, davčna številka: _____, stanujoč _____ (v nadaljevanju: najemnik)
(kot najemnik lahko vstopi tudi več polnoletnih oseb – skupinski najem)

kakor sledi:

I. PREDMET NAJEMA**1. člen**

Predmet najema po tej pogodbi je postelja v najemnem stanovanju z evidenčno oznako _____, s pripadajočo shrambo in sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah ter s dogovorno souporabo parkirnega mesta po dogovoru med vsemi najemniki postelj v predmetnem stanovanju.

Pogodba ureja najem postelje v stanovanjski enoti z ident. št.: _____, ki se nahaja na naslovu _____, _____. Stanovanjski enoti pripadata tudi shramba z ident. št. _____ in parkirno mesto v kleti objekta z ident. št. _____ / na nivoju terena s parc. št. _____ (v nadaljevanju: stanovanje).

Skupna površina stanovanja brez parkirnega mesta znaša _____ m2 bruto in izhaja iz podatkov REN. Stanovanje je funkcionalno opremljeno z minimalno kuhinjo, osnovnimi omarami in posteljami glede na število oseb za kolikor je stanovanje primerno. Opremljenost bo poočitana v zapisniku o primopredaji.

2. člen

Najemodajalec izroči - preda, najemnik pa prevzame v najem posteljo v stanovanju iz 1. člena te najemne pogodbe po podpisu te pogodbe in zaključenem postopku opremljanja, razen v primeru, ko je stanovanje namenjeno za skupinski najem, pri katerem se izvede skupna predaja po podpisu najemnih pogodb s strani vseh članov skupine.

Najemodajalec najemniku ob primopredaji izroči kopijo Zapisnika o ugotovitvi stanja stanovanja ob oddaji v najem ter izpolnjen in s strani lastnika stanovanja podpisan SODO obrazec.

3. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki urejata najemno razmerje za določen čas v okviru trajanja razpisa z odpovedno dobo treh mesecev, vendar ne dlje kot do _____. _____. _____.

Doba najemnega razmerja po tej pogodbi se lahko s strani najemodajalca skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki jih najemodajalec v tej najemni pogodbi določa najemniku, v primeru izvajanja kaznivih dejanj in aktivnosti ter drugih primerih določenih z veljavno zakonodajo in javnim razpisom.

II. UPORABA

4. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da bo predmet te pogodbe uporabljal izključno za svoje stanovanjske potrebe.

5. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v stanovanju ne bo sprejemal drugih uporabnikov ali stanovanja oddajal v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe in brez pisnega dovoljenja lastnika. Enako velja tudi za pripadajočo shrambo in parkirni prostor.

III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA

6. člen

Najemodajalec in najemnik sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec v obliki splošnih pravil za potrebe izvedbe javnega razpisa sprejel Splošne pogoje za oddajo stanovanj v najem (v nadaljevanju: Splošne pogoje), v katerih so natančno opredeljene vse pravice in obveznosti pogodbenih strank skladno z veljavno zakonodajo ter svojim načinom poslovanja in se nanašajo na: obveznosti najemnika, dolžnosti lastnika, soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju, povrnitev vlaganj najemnika, popravila in izboljšave v najemnem stanovanju, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice najemnika in lastnika, odpoved najemne pogodbe, način predaje stanovanja po prenehanju najemnega razmerja, ter so enotni za vse najemne pogodbe sklenjene po javnem razpisu.

Kopija v času sklenitve pogodbe veljavnih Splošnih pogojev je obvezna sestavina te najemne pogodbe in so dostopni na sedežu Sklada, objavljeni pa so tudi na spletnih naslovih: www.stanovanjskisklad-rs.si, www.ssrs.si. S podpisom te najemne pogodbe najemnik izjavlja, da je s Splošnimi pogoji seznanjen in jih izrecno in v celoti sprejema. Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratno veljavno zakonodajo ter uskladitve objavljati na navedenih spletnih naslovih, s čemer se šteje, da je najemnik z njimi v celoti seznanjen.

Najemnik je dolžan upoštevati Navodila za vzdrževanje in uporabo stanovanja in Navodila najemnikom, ki jih prejme ob primopredaji stanovanja s strani najemodajalca.

Najemodajalec in najemnik se izrecno dogovorita, da izvedena dela za katera je lastnik najemniku izdal pisno soglasje, niso podlaga za zahtevek najemnika za povračilo kakršnih koli stroškov, kar je navedeno tudi v izdanem soglasju lastnika.

IV. NAJEMNINA

7. člen

Najemnina za bivanje v stanovanju je določena s posebnim sklepom o stanovanjski najemnini za vsako stanovanje glede na število oseb, ki lahko bivajo v njem - število postelj v stanovanju na posamezni lokaciji in je razvidna iz objavljenega seznama stanovanj. Najemnina se lahko spremeni s sklepom najemodajalca, pri čemer se smiselno upoštevajo predpisi o načinih valorizacije denarnih obveznosti. Uskladitev najemnin je možna na dan 01. 01. vsako leto.

Višino regulirane najemnine Sklad izračunava smiselno po določbah SZ-1 in do višine neprofitne najemnine določene z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15; oziroma v primeru spremembe zakonodaje s predpisom, ki jo bo nadomestil) ter razdeli na število oseb, ki lahko bivajo v posameznem stanovanju – število postelj. Vsaka oseba plačuje nanjo pripadajočo najemnino za bivanje.

V znesku najemnine najemnik plačuje tudi uporabnino za opremo glede na opremljenost posameznega stanovanja ter tudi vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja (individualni in skupni obratovalni stroški).

Najemodajalec in najemnik sta sporazumna, da znaša mesečna najemnina za stanovanje v prvem letu najema _____ EUR.

Najemnik plačuje najemnino na podlagi plačilnega naloga, katerega mu izstavi najemodajalec in sicer najpozneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec na naslov najemnega stanovanja. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. V primeru nepravočasnega plačila lahko najemodajalec obračuna zakonite zamudne obresti.

8. člen

Ob podpisu najemne pogodbe najemnik plača varščino za najeto posteljo v stanovanju v višini treh mesečnih najemnin za določenih s to pogodbo. Kot del varščine se najemniku všteje neobrestovani znesek 100 EUR, ki je bil vplačan kot dokazilo za resnost ponudbe ob prijavi za najem. Ob prenehanju najemne pogodbe bo najemodajalec od celotnega zneska varščine obračunal morebitne neplačane najemnine in stroške povezane s to pogodbo ali stanovanjem, v nasprotnem primeru pa celotni znesek nakazal na transakcijski račun najemnika.

VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

9. člen

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vseh, ne da bi za to navajal razloge, z 90-dnevnim odpovednim rokom, pri čemer najem po javnem razpisu ne more biti krajši od enega leta. Za odpoved najemne pogodbe se smatra lastnoročno podpisana pisna odstopna izjava najemnika poslana najemodajalcu. Pisni odstopni izjavi mora najemnik priložiti dokazila o plačilih najemnine, individualnih in obratovalnih stroškov za zadnja dva meseca najema.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo iz krivdnih ter nekrivdnih razlogov. Razlogi za odpoved najemnega razmerja so natančno opredeljeni v sklenjenih Splošnih pogojih ter 103. in 106. členu SZ-1.

V primeru neplačila najemnine, obratovalnih stroškov ali drugih kršitev navedenih v Splošnih pogojih ter 103. in 106. členu SZ-1, bo najemna pogodba štela za odpovedano ter bo moral najemnik nepremičnino izročiti nazaj v posest lastniku.

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati, če najemodajalec 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 eno leto.

Najemodajalec odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni. Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

10. člen

Najemnik s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу, da pridobi vse osebne podatke o najemniku iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, potrebne za izpolnjevanje obveznosti iz te pogodbe.

11. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je za reševanje morebitnih sporov pristojno sodišče po legi nepremičnine.

12. člen

Na tej pogodbi je podpis najemnika overjen pri s strani najemodajalca izbranem notarju. Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe krije lastnik, stroške overitve podpisov na sklenjenih morebitnih dodatkih krije najemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja najemodajalca ali spremenjenih pogojev izvedbe javnega razpisa.

13. člen

Na pogodbi so za njeno veljavnost obvezni podpisi obeh pogodbenih strank.

Pogodba je napisana v dveh izvodih, vsaka pogodbeni stranka prejme svoj izvod.

V Ljubljani, dne _____
Številka:

V _____, dne _____

NAJEMODAJALEC - LASTNIK :
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNI SKLAD / DRUGI NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK:

Direktor