

Najemna pogodba – lastniki, osnutek

NAJEMNA POGODBA Št.: JN-9999/2022

ki jo skleneta:

1. (*ime in priimek*), (*naslov*), EMŠO _____, davčna številka: _____
po pooblaščenca (*ime in priimek*), (*naslov*), EMŠO _____, davčna številka: _____ (v nadaljevanju: najemodajalec – lastnik);

in

2. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska 31, 1000 Ljubljana, matična številka 5539153, ID za DDV: SI79034217, ki ga zastopa direktor mag. Črtomir Remec (v nadaljevanju: najemnik)

kakor sledi:

I. Splošne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata:

1. da je najemodajalec lastnik stanovanja številka _____ v stanovanjski stavbi z ID znakom _____ (številka stavbe po GURS) na naslovu _____;
2. da je najemnik objavil dne 31. 1. 2022 na svojih spletnih straneh odprti javni razpis za javni najem stanovanj (v nadaljevanju: javni razpis);
3. da je najemodajalec vložil dne _____ ponudbo za oddajo stanovanja iz 1. točke tega člena v javni najem (ponudba se vodi pod šifro _____), ki je priloga št. 1 te pogodbe;
4. da je najemnik pridobil točkovanli zapisnik po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05), ki ni starejši od 6 mesecev;
5. da je najemnik strokovno ocenil primernost ponujenega stanovanja za javni najem skladno z Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21); točkovanli zapisnik je priloga št. 2 te pogodbe;
6. da je najemnik na podlagi strokovne ocene primernosti ponujenega stanovanja za javni najem poslal dne _____ najemodajalcu ponudbo za javni najem stanovanja in da je najemodajalec dne _____ poslal najemniku izjavo o sprejemu ponudbe za javni najem;
7. da je najemnik dne 31. 1. 2022 sprejel Splošne pogoje za javni najem stanovanj, ki so bili objavljeni na spletnih straneh najemnika <https://ssrs.si/> in da je kopija Splošnih pogojev priloga št. 3. in sestavni del te pogodbe;
8. da soglašata s pravicami in obveznostmi iz dokumentacije javnega razpisa ter dogovorjenimi s to pogodbo.

II. Predmet najema

2. člen

Predmet najema po tej pogodbi je stanovanje, ki je **opremljeno – delno opremljeno – neopremljena**, s sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah, ki se nahajajo na naslovu (**NASLOV**), ki jo sestavljajo:

GURS ID	Oznaka in opis

Skupna površina stanovanja znaša ____ m² in izhaja iz podatkov Registra nepremičnin pri GURS.

III. Doba najema

3. člen

Pogodba je sklenjena za obdobje ____ let in začne veljati na dan po podpisu obeh pogodbenih strank.

Doba najema se lahko sporazumno podaljša na predlog ene od pogodbenih strank in sicer na podlagi poslanega predloga najkasneje 6 (šest) mesecev pred iztekom dobe najema. Druga pogodbeni stranka se zavezuje odgovoriti na predlog za podaljšanje dobe najema najkasneje v roku 30 dni po prejemu predloga.

Doba najema je fiksna.

Najemodajalec ima možnost izjemoma odpovedati najemno razmerje v skladu s 5. odstavkom 148.b člena 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21, v nadaljevanju: SZ-1) samo zaradi utemeljenega razloga iz tretjega odstavka 106. člena SZ-1. Kot utemeljen razlog se štejejo lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana kot tudi če zaradi objektivnih okoliščin, vezanih na stanovanje, nadaljnje bivanje v tem stanovanju ni več mogoče (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno). Za lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana se šteje zlasti povečanje števila njegovih ožjih družinskih članov, povečanje števila gospodinjstev, upoštevaje merila glede primernosti stanovanja po 10. členu SZ-1.

Najemodajalec ima pravico odpovedati najemno pogodbo tudi zaradi krivdnih razlogov, določenih v 103. členu SZ-1.

Najemodajalec se zavezuje najemniku poslati odpoved najemne pogodbe najkasneje 60 dni pred datumom začetka odpovednega roka z utemeljitvijo razloga za odpoved, in sicer pisno priporočeno.

IV. Najemnina

4. člen

Mesečna najemnina znaša _____ EUR in ob sklenitvi najemne pogodbe ne presega omejitve iz 148. b člena SZ-1. Višina najemnine se uskladi enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije najpozneje do 1. marca, z uporabo od 1. aprila dalje.

Najemnik plačuje najemnino na transakcijski račun najemodajalca št. ____, odprtega pri banki _____ oziroma drug račun najemodajalca, ki ga najemodajalec pisno sporoči najemniku in sicer najkasneje do 28. dne v mesecu za tekoči mesec. V primeru zamude s plačilom najemnine ima najemodajalec pravico zaračunati zakonite zamudne obresti. V kolikor se najemno razmerje začne in/ali zaključi med mesecem, najemodajalcu za tisti mesec pripada sorazmerni del najemnine.

Prvo nakazilo najemnine zapade v plačilo v naslednjem mesecu po tem, ko najemnik prevzame stanovanje v posest.

Najemnik, skladno z zakonom o davčnem postopku in zakonu o dohodnini pri izplačilu najemnine izračuna akontacijo dohodnine z davčnim odtegljajem.

V. Drugi stroški najema

5. člen

Najemnik je dolžan plačevati poleg najemnine tudi vse stroške obratovanja in vzdrževanja najetega stanovanja:

- voda,
- električna in toplotna energija,
- odvoz odpadkov.

Enako je najemnik dolžan plačevati vse stroške obratovanja in vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe na podlagi računa upravnika.

Stroške vzdrževanja stanovanja plačujeta najemnik in najemodajalec v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za najeto stanovanje plačuje najemodajalec. Za stanovanja v večstanovanjskih objektih je obveznost vplačil v rezervni sklad objekta na strani najemodajalca.

VI. Oddajanje v podnajem

6. člen

Najemodajalec soglaša, da najemnik oddaja najeto stanovanje v podnajem upravičencem, ki izpolnjuje pogoje, določene s SZ-1, Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21) in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21).

Najemnik ne sme izvajati posegov v najeto stanovanje brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca in dogovora, s katerim se dogovorita o vrsti, obsegu in načinu izvedbe posega ter stroških izvedbe.

Opcija v kolikor je potrebno vzdrževanje pred oddajo v najem in ga krije najemodajalec:

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da najemodajalec pred predajo posesti izvrši v stanovanju naslednja vzdrževalna dela in ureditve:

- _____
- _____
- _____

Opcija v kolikor je potrebno vzdrževanje pred oddajo v najem in ga krije najemnik (SSRS):

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da najemnik pred prevzemom posesti izvrši v stanovanju naslednja vzdrževalna dela:

- _____
- _____
- _____

za kar sta (ali bosta) podpisala ločeno pogodbo o vzdrževalnih delih.

Najemnik se zavezuje organizirati in izvesti vzdrževalna dela na stanovanju in njegovih instalacijah in napravah, ki so v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj obveznost najemodajalca.

Najemnik obvesti najemodajalca o potrebi po izvedbi vzdrževalnih del, njihovem obsegu in stroških ter po potrebi in na predlog najemodajalca organizira skupni ogled stanovanja. Na podlagi dogovora z najemodajalcem najemnik organizira izvedbo potrebnih vzdrževalnih del in predloži najemodajalcu končni obračun skupaj z dokumentacijo, ki dokazuje višino stroškov.

Poračun stroškov nujnih vzdrževalnih del v breme najemodajalca se lahko s pobotanjem z delom mesečnih zneskov najemnine. Za prevzeta vzdrževalna dela najemnik in najemodajalec skleneta ločen dogovor, ki ima za obvezno sestavino višino stroška in načinom poročila.

VII. Izročitev v posest

7. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da najemodajalec izroči najeto stanovanje v posest dne ____ pod pogojem, da so do tega dne izvršena dogovorjena dela vzdrževanja in ureditve stanovanja (v kolikor so potrebna). Najemodajalec se zavezuje izročiti najemniku stanovanje prosto vseh oseb in drugih bremen v očiščenem stanju.

O prevzemu stanovanja podpišeta pogodbeni stranki prevzemni zapisnik, s katerim ugotovita stanje najetega stanovanja in stanje števecov. Najemodajalec izroči najemniku ob izročitvi ključe stanovanja in shrambe ter ključe vhoda v stanovanjsko stavbo ter daljinski upravljalec/ključ za parkirno mesto (opcijsko).

Priloga prevzemnega zapisnika so tudi video posnetek in fotografije predmeta najema iz 2. člena te pogodbe.

Po končani dobi najema izroči najemnik stanovanje v posest najemodajalcu s podpisom zapisnika o izročitvi stanovanja v posest, s katerim ugotovita stanje stanovanja in stanje števecov. Najemnik je dolžan izročiti najemodajalcu stanovanje ob prenehanju dobe najema v stanju, kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč normalno rabo stanovanja in posledice vsakodnevne rabe ter izvedenih vzdrževanj. Priloga zapisnika so tudi video posnetek in fotografije predmeta najema iz 2. člena te pogodbe.

VIII. Zavarovanje

8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemodajalec pred oddajo v posest stanovanje zavaruje za riziko požara, izliva vode in drugih posledic naravne nesreče.

IX. Druge določbe

9. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da ima najemodajalec v obdobju šestih mesecev pred potekom dobe najema pravico, da organizira ogled stanovanja potencialnim novim najemnikom in sicer največ 2 uri na teden po predhodnem dogovorjenem času ogleda z najemnikom in podnajemnikom stanovanja.

10. člen

V primeru dvoma glede razlage in uporabe posameznih določil te pogodbe, pogodbeni stranki soglašata, da veljajo zakonska določila ter določila razpisne dokumentacije, vključno s Splošnimi pogoji za oddajanje stanovanj v najem.

X. Prehodne in končne določbe

11. člen

Najemodajalec s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje najemniku, da pridobi vse podatke o nepremičnini in najemodajalcu 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.

12. člen

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

13. člen

Na tej pogodbi je podpis najemodajalca overjen pri s strani najemnika izbranem notarju. Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe krije najemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenih in zahtevanih okoliščin na strani najemodajalca.

14. 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/Na _____, dne _____

Najemnik

Najemodajalec

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE
SLOVENIJE, javni sklad
mag. Črtomir Remec
direktor

Nosilec pogodbe

Priloge:

- Priloga 1: Ponudba za oddajo stanovanja
- Priloga 2: Točkovačni zapisnik
- Priloga 3: Splošni pogoji za javni najem stanovanj