

NAJEMNA POGODBA

za tržno najemno stanovanje

ki jo na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur.l.RS št. 69/2003 in spremembe), Splošnih pogojev poslovanja JSS MOK (Ur. list RS št.33/2010) in sklepa Nadzornega sveta JSS MOK št. 352-2/2012 z dne 14. 2. 2012 dogovorita in skleneta

1. Lastnik stanovanja: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER, KOPER,VERDIJEVA ULICA 10, matična številka 5839114, identifikacijska številka za DDV SI30762553, ki ga zastopa direktor Darko Kavre univ.dipl.ekon., v nadaljevanju **lastnik**

in

2. Najemnik (ca):v nadaljevanju: **najemnik**

kakor sledi :

I. PREDMET NAJEMA, OPIS STANOVANJA

1. člen

Predmet te najemne pogodbe je najem stanovanja, ki se nahaja na naslovu

2. člen

Lastnik izroči, najemnik prevzame stanovanje iz prvega člena te pogodbe, ki obsega:

naziv prostora

velikost – m²

.....

.....

Površina stanovanja ugotovljena po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja znaša
.....

Ob izročitvi sestavita lastnik in najemnik zapisnik o stanju stanovanja.

3. člen

Stanovanje ima naslednje priključke:

.....

Natančnejši podatki so razvidni iz zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanja.

4. člen

Stanovanje je skladno z določili Stanovanjskega zakona kategorizirano kot tržno najemno stanovanje.

II. UPORABNIKI STANOVANJA

5. člen

Stanovanje bo poleg najemnika uporabljal še naslednji družinski član:

.....

6. člen

Najemnik v stanovanju ne bo sprejemal drugih uporabnikov ali stanovanja oddajal v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe brez pisnega dovoljenja lastnika.

III. Medsebojne obveznosti pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stavbe

7. člen

Lastnik stanovanja mora:

- izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki uporabniku najemnika omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s pravilnikom iz 125. člena Stanovanjskega zakona;
- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

8. člen

Najemnik oziroma njegovi uporabniki morajo:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno in po potrebi v primeru elementarnih nesreč ali na podlagi pritožbe drugih lastnikov oziroma najemnikov;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma 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;
- 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 dodatka k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje določenem v Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS 20/2004),

9. člen

Vloga najemnika za dovolitev posegov v stanovanje se bo obravnavala upoštevajoč določila Stanovanjskega zakona.

10. člen

Ob izselitvi iz stanovanja najemnik in njegovi uporabniki nimajo pravice do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z lastnikom.

11. člen

Popravila in izboljšave v najemnem stanovanju se opravijo ob upoštevanju določil 99. člena Stanovanjskega zakona.

IV. NAJEMNINA IN DRUGI STROŠKI

12. člen

Najemnina za tržno najemno stanovanje se oblikuje skladno s sklepi Nadzornega sveta JSS MOK oz. pristojnega organa lastnika.

Lastnik in najemnik sta sporazumna da znaša mesečna najemnina za stanovanje 6 EUR za m² oz EUR

Najemnik plačuje najemnino na podlagi položnice, katero mu izstavi lastnik ali njegov pooblaščenec. V kolikor najemnik položnice ne dobi, je dolžan plačati najemnino do zadnjega dne v mesecu za tekoči mesec.

V primeru nepravočasnega plačila, najemnik plača zakonske zamudne obresti.

13. člen

Najemnik mora poleg najemnine iz predhodnega člena plačevati tudi individualne obratovalne stroške in skupne obratovalne stroške, ki jih uporabniki povzročajo z uporabo stanovanja in skupnih prostorov, delov in naprav in sicer:

a) individualni obratovalni stroški, ki obsegajo:

- ogrevanje stanovanjskih prostorov iz 3. člena te najemne pogodbe;
- porabo hladne in tople vode, kanalščino in odvoz smeti;
- električno energijo v stanovanju in poraba plina v stanovanju;
- stroški telefonskega priključka, uporabe telefona, kabelska televizija in RTV naročnino;
- prispevek za stavbno zemljišče;
- vse druge stroške iz tega naslova in vse davke, prispevke, takse in druge javne dajatve ki se nanašajo na posamezno storitev;
- druge morebitne individualne stroške, ki jih določa Stanovanjski zakon in podzakonski akti

b) skupni obratovalni stroški, to so stroški, ki nastajajo z uporabo skupnih prostorov, delov in naprav večstanovajske stavbe:

- ogrevanje skupnih prostorov;
- porabo vode električne energije in druge energije v skupnih prostorih;
- porabo električne in druge energije za obratovanje skupnih naprav;
- čiščenje skupnih prostorov in funkcionalnih površin – zemljišča;
- vzdrževanje parkirnih prostorov, dostopnih poti, prostorov za spravljanje posod za smeti, zelenic in nasadov na zemljišču, ter drugi površin ki služijo stavbi;
- odmašitev kanalizacije in praznjenje greznice in deratizacija;
- odstranjevanje snega iz dovoznih in dostavnih poti, parkirnih prostorov, streh in ledenih sveč z napuščev;
- beljenje in pleskanje skupnih prostorov /hodnikov, stopnišča, sušilnic, kolesarnice, skupne kleti in pd.) in naprav stavbe;
- vzdrževanje, popravila in zamenjava vhodnih zvoncev, domofonov, kljuk na vratih in oknih skupnih prostorov, razbitih stekel in oglasnih desk;
- vzdrževanje skupnih RTV instalacij;
- dimnikarske storitve oziroma storitve čiščenja zračnikov;
- nabavo in vzdrževanje skupne opreme za potrebe stavbe (kosilnice in razno orodje in pripomočki za delo hišnika) in delo hišnika;
- druge obratovalne stroške, ki se nanašajo na uporabo skupnih prostorov delov in naprav, kakor tudi stroške, ki so nastali zaradi namenoma povzročene okvare in poškodbe na skupnih prostorih, delih in napravah stavbe ter
- vse davke, prispevke, takse in druge javne dajatve, ki se nanašajo na posamezno dobavljeno oziroma opravljeno storitev;
- druge morebitne skupne obratovalne stroške, ki jih določa Stanovanjski zakon in podzakonski akti.

Individualni obratovalni stroški – osebni stroški in stroške iz naslova uporabe skupnih prostorov, delov, naprav in urejanje zemljišča stavbe - skupni obratovalni stroški, najemnik plačuje po ključu in na način, kot je veljal na dan sklenitve te najemne pogodbe, razen če se uporabniki stanovanj ne dogovorijo drugače.

14. člen

Najemnik s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper oziroma njegovemu pooblaščenцу, da pridobi vse podatke o najemniku iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, potrebne za izpolnitev obveznosti iz te pogodbe.

V. VARŠČINA

15. člen

Na podlagi 8. člena Splošnih pogojev poslovanja JSS MOK je najemnik ob sklenitvi te pogodbe dolžan plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin.

Osnova za izračun varščine na dan podpisa pogodbe je znesek mesečne najemnine za dodeljeno stanovanje v višiniEUR, tako da znesek vplačane varščine znaša EUR.

16. člen

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika oziroma njegovih uporabnikov iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja.

Če se ob predaji in prevzemu v stanovanju, na vgrajeni opremi in stavbnem pohištvo ugotovijo okvare, poškodbe ali druge pomanjkljivosti, ki niso posledica običajne rabe, se vplačana varščina uporabi za odpravo ugotovljene škode in pomanjkljivosti.

Varščina se zadrži in se ne vrne tudi v primeru, če najemnik ob izselitvi nima poravnanih najemnin in/ali vseh obratovalnih stroškov.

Vplačana varščina oz. del le-te se vrne ali poročuna ob prenehanju najemnega razmerja. Lastnik bo varščino, najkasneje v roku 15 dni od primopredaje stanovanja, nakazal na TRR najemnika.

VI. TRAJANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen

Najemno razmerje po tej najemni pogodbi se sklepa za **določen čas 5 let z možnostjo podaljšanja**.

Najemnik mora najmanj 30 dni pred potekom časa trajanja najemnega razmerja od lastnika pridobiti odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora ob izteku najemnega razmerja izprazniti stanovanje oseb in stvari.

VII. MEDSEBOJNO OBVEŠČANJE

18. člen

Najemnik in lastnik morata pisna obvestila pošiljati priporočeno po pošti ali vročati proti podpisu. V primeru, da se pošta v skladu z zakonskimi določbami, ki urejajo priporočeno pošiljanje, vrne pošiljatelju, ker naslovnik pošte ni prevzel, se šteje za vročeno z dnem, s katerim je potekel rok, v katerem bi moral naslovnik pošto prevzeti. Če se obvestilo pošlje na način, predviden za osebno vročanje po določbah Zakona o splošnem upravnem postopku se šteje pošiljka za vročeno z dnem, ko po preteku 15 dnevne roka vročevalec pusti pošiljko v hišnem oziroma izpostavljenem predalčniku najemnika.

VIII. PRAVICA LASTNIKA STANOVANJA

19. člen

Lastnik ima pravico:

- pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s to najemno pogodbo,
- odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom in to najemno pogodbo,
- vstopiti v stanovanje v primeru tretje alineje 8. člena in 11. člena te pogodbe in
- druge s to najemno pogodbo ali zakonom določene pravice.

20. člen

Pravice najemnika oziroma njegovih uporabnikov so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem;
- 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 nastali zaradi teh popravil;
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika iz druge alinee 7. člena te najemne pogodbe oziroma iz druge alinee 92. člena Stanovanjskega zakona, 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 iz 11. člena te najemne pogodbe oziroma iz 93. člena Stanovanjskega zakona.

IX. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

21. člen

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi zato navajal razloge, z 90 dnevним odpovednim rokom.

22. člen

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo in poda neposredni izvršilni predlog, po danem predhodnem opozorilu zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik ali njegovi uporabniki z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
2. če najemnik ali njegovi uporabniki opravljajo v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
3. če najemnik ali njegovi uporabniki ne vzdržuje stanovanja v skladu s to pogodbo in 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; to je dvakrat zaporedoma ali dva meseca v zadnjih 12 mesecih;
5. če najemnik ali njegovi uporabniki, 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 ali njegovi uporabniki izvršujejo ali izvršijo 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 uporabnikov najemnika, oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika;
9. če najemnik ali njegovi uporabniki ne dopustijo vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alinee 94. člena in 99. člena Stanovanjskega zakona in iz tretje alinee 8. člena in 12. člena te najemne pogodbe;
10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma njegovi uporabniki ne pričnejo prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe.

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo oz. podati neposredni izvršilni predlog, 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 eno leto.

23. člen

Lastnik stanovanja 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.

X. DODATEK K NAJEMNI POGODBI

24. člen

Dodatek k najemni pogodbi se sklene v primeru spremembe katere od bistvenih sestavin najemne pogodbe.

XI. NAČIN PREDAJE STANOVANJA PO PRENEHANJU NAJEMNEGA RAZMERJA

25. člen

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku 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.

Najemnik je dolžan pred predajo stanovanja lastniku opraviti vse notranje opleske in stanovanje izročiti prazno oseb in stvari. Uporabniki najemnika so dolžni ob predaji stanovanja odjaviti stalno oziroma začasno bivališče na stanovanju, ki je predmet te najemne pogodbe, za kar je najemnik dolžan pri primopredaji stanovanja izročiti tudi potrdila o odjavi. Prav tako je najemnik dolžan opraviti odjavo oz. odklop elektrike, plina, ... pri dobaviteljih komunalnih storitev, za kar predloži potrdilo o opravljenih odklopih.

Pravica podnajemnika, da po podnajemni pogodbi uporablja stanovanjske prostore, preneha, če najemnik iz kateregakoli razloga preneha uporabljati stanovanje, v katerem so ti prostori, ne glede na to, ali je čas, za katerega je bila sklenjena podnajemna pogodba, potekel ali ne.

XII. DRUGE DOLOČBE

26. člen

Sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječa najemna razmerja. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj lastnika po tej najemni pogodbi.

27. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je za reševanje morebitnih sporov pristojno sodišče v Kopru.

28. člen

Ta pogodba prične veljati s podpisom obeh pogodbenih strank.

29. člen

Pogodba je napisana v 2 izvodih, od katerih prejme en izvod lastnik, en izvod pa najemnik.

Številka:

V Kopru, dne _____

LASTNIK
JSS MOK

NAJEMNIK