

OBČINA TRZIN, Mengeška cesta 22, 1236 Trzin, matična številka: 1358561, davčna številka 33714789, ki jo zastopa župan Peter Ložar (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

IME in PRIIMEK, naslov, pošta, **EMŠO**: , davčna številka: (v nadaljevanju: **najemnik**)

na podlagi Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US) in 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 in 40/12 - ZUJF) dogovorita in skleneta

NAJEMNO POGODBO

ZA TRŽNO STANOVANJE

kakor sledi:

I. SPLOŠNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbenika uvodoma ugotavljata:

- da je stanovanje, ki se odda v najem po tej pogodbi, tržno najemno stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu,
- da je najemnik dne 12.04.2018 ponudil najvišjo ceno na javni dražbi za oddajo tržnega stanovanja za nedoločen čas z 90 dnevnim odpovednim rokom,
- da je Občina Trzin oseba javnega prava, ki je lastnica stanovanja št. 1 v stavbi št. 1611, k.o. 1961 – Trzin, na naslovu Ljubljanska 13b, Trzin.

II. OPIS STANOVANJA IN NAČIN UPORABE

2. člen

Najemodajalec izroči, najemnik pa prevzame v najem stanovanje, ki se nahaja na naslovu Ljubljanska cesta 13b, Trzin, leto izgradnje 2003, št. stavbe 1611, posamezni del št. 1, k.o. 1961- Trzin s komunalno opremljenostjo, kot je razvidna iz priloženega prevzemnega zapisnika.

3. člen

Stanovanje iz 2. člena te pogodbe (v nadaljevanju: **stanovanje**) obsega:

- dnevni prostor v izmeri 17,62 m²
- kuhinja v izmeri 5,35 m² z opremo,
- predsobo v izmeri 9,76 m²

- dve spalnici v izmeri 22,31 m²
- kopalnica v izmeri 4,60 m²
- WC v izmeri 1,56 m²
- balkon v izmeri 6,36 m²

Površina stanovanja ugotovljena po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja znaša **67,56 m²**.

Stanovanju pripada tudi kletni prostor in parkirno mesto št. 226.

III. UPORABNIKI

4. člen

Poleg najemnika bodo stanovanje skupaj z njim uporabljali še:

- **IME IN PRIIMEK:** , **EMŠO:**

Najemnik bo najemodajalcu takoj sporočila spremembo števila članov. Najemnik v stanovanju izven določil te pogodbe ne bo sprejemal drugih uporabnikov ali stanovanja oddajal v podnajem. Najemnik mora lastniku predlagati sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje in jih je najemnik dolžan preživljati po zakonu, spremeni.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se število ali imena oseb, ki uporabljajo stanovanje, lahko spremeni samo z aneksom k najemni pogodbi.

IV. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI STANOVANJA IN VZDRŽEVANJE SKUPNIH PROSTOROV

5. člen

Najemnik najeto stanovanje uporablja izključno za stanovanjske potrebe.

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da najemnik v stanovanju ne bo imel domačih živali.

6. člen

Najemodajalec bo stanovanje vzdrževal tako, da bo opravil vsa investicijsko vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanovanjskih razmer v času trajanja najema.

Najemodajalec bo popravil napeljavo za ogrevanje, vodovodno napeljavo (do priključka za pipe), elektro napeljavo (do vtičnic, stikal, varovalk, svetil), opravil zunanje vzdrževanje oken in vrat.

7. člen

Najemnik se obvezuje izvajati in nositi stroške za tekoča vzdrževalna dela v stanovanju in na opremi. Najemnik je dolžan nositi tudi stroške za tista popravila, ki so nastala zaradi razlogov na strani uporabnikov, kot posledica malomarne ali nepravilne rabe stanovanja; prav tako je dolžan zamenjati

opremo, ki bi bila poškodovana zaradi razlogov na strani uporabnikov (udarci, nepravilna uporaba in drugo).

Najemnik je dolžan obvestiti lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi.

8. člen

Enaki pogoji, kot veljajo za stanovanje, veljajo tudi za skupne prostore, dele objekta in naprave stanovanjske hiše.

V. NAJEMNINA IN DRUGI STROŠKI

9. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša mesečna najemnina za stanovanje _____ EUR, ki se obračunava od dne primopredaje stanovanja. Primopredajni zapisnik je priloga te pogodbe.

Pogodbenika se dogovorita, da se zaradi ohranjanja realne višine najemnine, znesek najemnine valorizira z letnim indeksom rasti življenjskih stroškov.

10. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se vplačana varščina v višini 676,00 EUR pobota s plačilom najemnine za prvi mesec v celoti ter delno za drugi mesec. Preostanek v višini 800,00 EUR se zadrži kot varščina, ki jo najemodajalec zadrži do izteka trajanja najemnega razmerja:

- za odpravo ali popravilo škode, ki bi jo na prostorih ali opremi povzročil najemnik in ni posledica normalne uporabe, če tega ob prenehanju najemnega razmerja ne stori sam najemnik,
- za plačilo še ne plačane najemnine ali drugih stroškov uporabe stanovanja,
- v primeru drugih kršitev ali neizpolnjevanju pogodbe s strani najemnika.

Varščina je jamstvo, da bo najemnik predmet najema uporabljal kot dober gospodar, da bo zanj skrbel, tako, da se ne bo na njem delala škoda.

V primeru, da najemodajalec v skladu s predhodnimi določili porabi varščino v času trajanja najemnega razmerja, je najemnik dolžan na prvi poziv najemodajalca dopolniti varščino do višine iz prejšnjega odstavka.

Najemodajalec se obvezuje najemniku vrniti celotni znesek varščine naslednji dan, ko najemnik najemodajalcu predloži potrdila o plačilu vseh obveznosti določenih v tej pogodbi (najemnina, individualni in skupni obratovalni stroški). Plačana varščina se ne obrestuje.

11. člen

Najemnik je dolžan plačevati najemnino mesečno za tekoči mesec najkasneje v osmih dneh po prejemu računa za tekoči mesec, druge stroške pa ob nastanku obveznosti.

Najemnino se plačuje najemodajalcu.

Najemnik se obvezuje, da v primeru zamude roka plačila najemnine oz. pripadajočih stroškov, plača zakonite zamudne obresti.

12. člen

Najemnik je dolžan poleg najemnine plačevati tudi:

- a) **Individualne obratovalne stroške**, ki odpadejo na stanovanje, ki je predmet te pogodbe, kot na primer: stroške elektrike, vode, ogrevanja, kanalščine, odvoz odpadkov, telefon, internet, TV naročnina, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške upravljanja, itd.
- b) **Skupne obratovalne stroške**, to so stroški, ki nastajajo z uporabo skupnih prostorov, delov in naprav večstanovanjske stavbe, kot na primer:
 - ogrevanje skupnih prostorov,
 - poraba električne energije, vode in druge energije v skupnih prostorih,
 - čiščenje skupnih prostorov in funkcionalnega zemljišča,
 - vzdrževanje parkirišča, dostopnih poti, prostorov za spravljanje posod za smeti,
 - beljenje in pleskanje skupnih prostorov,
 - vzdrževanje, popravila in zamenjava vhodnih zvoncev, domofonov, kljuk na vratih in oknih skupnih prostorov, razbitih stekel in oglasnih desk,
 - 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,
 - druge morebitne skupne stroške obratovalne stroške, ki jih določa Stanovanjski zakon in podzakonski akti.

Najemnik se obvezuje plačevati stroške iz prejšnjih odstavkov dobaviteljem oz. pooblaščenecem skladno z dogovorjenimi merili in kriteriji za stanovanjsko hišo oz. sosesko (osebe, št. posameznih delov, št. uporabnikov).

VI. UPORABA STANOVANJA

13. člen

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

14. člen

Najemnik sprejema zahtevo najemodajalca, na podlagi katere bo najemodajalec oz. njegov pooblaščen predstavnik lahko dvakrat letno pregledal stanovanje in preveril pravilnost uporabe stanovanja. Najemodajalec bo preverjal pravilnost uporabe stanovanja, s čimer najemnik soglaša in dovoljuje ogled. Najemnik tudi dovoljuje najemodajalcu pregled stanovanja v primeru elementarne nesreče ali na pritožbo drugih lastnikov, najemnikov ali upravitelja.

15. člen

Lastnik stanovanja najemniku ob spremembah socialnega statusa ni dolžan zagotoviti drugačnega stanovanja.

VII. TRAJANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**16. člen**

Najemna pogodba za tržno stanovanje je sklenjena za nedoločen čas.

VIII. MEDSEBOJNO OBVEŠČANJE**17. člen**

Najemnik in najemodajalec morata pisna obvestila pošiljati priporočeno po pošti ali dajati 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.

IX. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA IN NAJEMNIKA**18. člen****Obveznosti najemodajalca so:**

- da izroči stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- da vzdržuje stanovanje in skupne dele v stanovanjski hiši v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema;
- da odgovarja za pravne in stvarne napake oddanega stanovanja.

Pravice najemodajalca stanovanja so:

- da pobira najemnino za oddano stanovanje v najem po tej pogodbi;
- da lahko dvakrat letno pregleduje ustreznost uporabe stanovanja, na podlagi predhodnega pisnega obvestila;
- da odloča o prenehanju najemnega razmerja na stanovanju, oddanem v najem po tej pogodbi;
- da določi hišni red.

19. člen**Obveznosti najemnika so:**

- da uporablja najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- da odgovarja za škodo, nastalo pri nepravilni oz. malomarni rabi stanovanja;
- da dopusti vstop najemodajalcu oz. njegovemu pooblaščenцу v stanovanje zaradi preverjanja pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat na leto, oz. tako kot to določa 14. člen te pogodbe;

- da poravnava stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- da obvešča najemodajalca o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- da plačuje najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- da predlaga lastniku sklenitev dodatka k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje spremeni;
- redno čiščenje stanovanja in parkirišča;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje po pravilniku iz 125. člena Stanovanjskega zakona.

Najemnik stanovanja mora 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. Najemodajalec mora o nameravanih posegih v stanovanju najemnika obvestiti v primernem roku ter zagotoviti normalno uporabo stanovanja po opravljenem posegu.

Najemnik stanovanja ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav v stanovanju, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Pravice najemnika stanovanja 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 najemodajalca iz 2. alineje 18. člena te pogodbe tako, da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;
- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine.

20. člen

Najemnik po sklenitvi najemnega razmerja sam vloži vlogo za priključitev na telefonsko in električno omrežje, s čimer se mora najemodajalec strinjati.

X. ODPoved NAJEMNE POGODE

21. člen

Najemnik lahko odpove to najemno pogodbo vselej, ne da bi zato navajal razloge, z 90- dnevnim odpovednim rokom. Odpoved mora biti pisna.

Odpoved se posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

22. člen

Najemodajalec lahko odpove to najemno pogodbo iz nekrivdnih razlogov:

- v skladu in pod pogoji navedenimi v 106. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1)

in iz naslednjih krivdnih razlogov:

- če najemnik in osebe, ki z njo stanujejo, uporabljajo stanovanje v nasprotju z zakonom in najemno pogodbo;
- če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
- če najemnik opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
- če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 125. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) v delu, ki se nanaša na najemnika;
- če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba;
- 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;
- če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika;
- če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
- če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem;
- če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih določenih s to pogodbo;
- če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
- če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom Stanovanjskega zakona.

V primeru obstoja navedenih razlogov lahko najemodajalec pisno odpove najemno pogodbo. Odpovedni rok je 90 dni.

Lastnik je dolžan najemnika pisno s priporočeno pošiljko opozoriti na kršitev najemne pogodbe in mu določiti rok za odpravo odpovednega razloga.

Najemnik izrecno soglaša in dovoljuje, da lahko lastnik v primeru, če najemnik kljub opominu ne odpravi kršitev oziroma nadaljuje s kršitvami, ki predstavljajo odpovedne razloge, na podlagi dokazil o pisnem opominjanju iz prejšnjega odstavka, dokazilu o pisni odpovedi najemne pogodbe, po izteku odpovednega roka neposredno zahteva takojšnjo izpraznitev stanovanja.

Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

XI. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA IN NAJEMODAJALCA PO PRENEHANJU NAJEMNEGA RAZMERJA**23. člen**

V primeru prenehanja najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalcu stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja.

24. člen

Po izselitvi iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravila s soglasjem najemodajalca, če se z njim ni drugače dogovorila.

25. člen

Najemnik je dolžan ob izselitvi, pred predajo stanovanja lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу, opraviti vse notranje opleske in stanovanje izročiti prazno oseb in stvari. Najemnik je dolžan ob predaji stanovanja odjaviti stalno oziroma začasno prebivališče na stanovanju, ki je predmet te najemne pogodbe, za kar je dolžan pri primopredaji stanovanja izročiti tudi potrdilo o odjavi. Prav tako je dolžan opraviti odjavo oziroma odklop elektrike, plina itd. pri dobaviteljnih komunalnih storitev, za kar predloži potrdilo o opravljenih odklopih. Ob primopredaji se napiše primopredajni zapisnik.

XII. DODATEK K NAJEMNI POGODBI**26. člen**

Spremembe in dopolnitve te pogodbe dogovorita in skleneta pogodbeni stranki s pisnim dodatkom k tej pogodbi.

Najemodajalec in najemnik skleneta dodatek k pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje poveča ali zmanjša in ob pogoju, da najemodajalec s tem soglašča.

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

XIII. REŠEVANJE SPOROV**27. člen**

Najemodajalec in najemnik bosta poskusila vse spore rešiti sporazumno. V razmerju do najemodajalca lahko nastopa samo podpisnik pogodbe in/ali od nje pooblaščenca oseba.

28. člen

Najemna pogodba se ob sporu odpoveduje s tožbo pred sodiščem. Pogodbeni stranki se dogovorita, da je za reševanje morebitnih sporov pristojno sodišče v Domžalah.

XIV. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29. člen

Po sklenitvi najemne pogodbe morata najemodajalec in najemnik sestaviti primopredajni zapisnik o predaji oziroma prevzemu stanovanja, za katerega se sklepa ta najemna pogodba.

30. člen

Pogodba začne veljati, ko jo podpišeta najemodajalec in najemnik.

Pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva (2) izvoda.

Številka: 3528-0011/2018-
Številka pogodbe: 108/2018
Datum: __.__.2018

NAJEMODAJALEC

Občina Trzin
Župan
Peter Ložar

NAJEMNIK

Ime in priimek/Odgovorna oseba

