

**NAJEMNA POGODBA,**  
**Št.: ML-\_\_\_\_/2021**  
**lokacija GERBIČEVA**

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, 27/17 in 59/19, 203/20 - ZIUPOPdVE, 189/20 – ZFRO in 90/21 SZ-1E v nadaljevanju: SZ-1), Javnega razpisa za oddajo postelj v najem–Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani z dne \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: javni razpis), prijave na razpis z dne \_\_\_\_\_ in obvestila o izboru z dne \_\_\_\_\_ sklepata

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/-a \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemnik)

kakor sledi:

## I. PREDMET NAJEMA

### 1. člen

Predmet najema po tej pogodbi je postelja z evidenčno oznako \_\_\_\_\_ v bivalni enoti z evidenčno oznako \_\_\_\_\_.

Pogodba ureja najem postelje \_\_\_\_\_ v bivalni enoti z oznako: \_\_\_\_\_, v stavbi z ident. št. 1722-8895, ki se nahaja na naslovu **GERBIČEVA ULICA 55, 1000 LJUBLJANA** ter souporaba skupnih prostorov skupnosti: skupne kuhinje in jedilnice, co-working prostora, sejne sobe in pralnice.

Bivalne enote so s strani Sklada funkcionalno opremljene z osnovno kuhinjo, kopalnico, osnovnimi omarami, posteljami ter mizami in stoli glede na število oseb, za kolikor je bivalna enota primerna. Postelje so brez vzmetnic. Vzmetnico si mora zagotoviti najemnik sam (vzmetnica za posteljo velikosti 90 cm x 200 cm). Opremljenost bo počitena v zapisniku o primopredaji.

### 2. člen

Najemodajalec izroči - preda, najemnik pa prevzame v najem posteljo v bivalni enoti iz 1. člena te najemne pogodbe po podpisu te pogodbe.

### 3. člen

Najem postelje v bivalni enoti se lahko izvede le za določen čas in sicer do vključno 29. leta starosti najemnika (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti) z odpovedno dobo treh mesecev.

Pogodba se sklepa za določen čas enega leta z možnostjo avtomatičnega podaljšanja za eno leto do skupaj največ treh let (brez ponovne preveritve dohodka v primeru uveljavljanja te prednosti) šteto od dneva sklenitve pogodbe.

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

Vsak posameznik je lahko samo enkrat najemnik postelje v Skupnosti za mlade Gerbičeva ne glede na dobo najema. Podaljšanje obdobja najema in ponovni najem nista mogoča.

## 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 bivalno enoto ne bo sprejemal drugih uporabnikov v nasprotju z določili te pogodbe.

## III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU BIVALNE ENOTE

### 6. člen

Najemodajalec in najemnik sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec v obliki splošnih pravil za potrebe izvedbe javnega razpisa sprejel Splošne pogoje za oddajo postelj v bivalnih enotah - Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani (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 bivalni enoti, povrnitev vlaganj najemnika, popravila in izboljšave v najemni bivalni enoti, opravljanje dejavnosti v bivalni enoti, pravice najemnika in lastnika, odpoved najemne pogodbe, način predaje predmeta te pogodbe po prenehanju najemnega razmerja, ter so enotni za vse najemne pogodbe sklenjene po javnem razpisu.

Obvezna sestavina ter priloga te najemne pogodbe so v času sklenitve pogodbe veljavni Splošni pogoji. Splošni pogoji so dostopni tudi na sedežu najemodajalca ter na spletnem naslovu [www.ssrs.si](http://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 objavljaj 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 bivalnih enot in so priloga te najemne pogodbe.

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 posteljo v bivalni enoti je določena s strani najemodajalca s posebnim sklepom o stanovanjski najemnini za vsak tip bivalne enote oziroma posteljo glede na število oseb, ki lahko bivajo v njej.

Najemodajalec in najemnik sta sporazumna, da znaša mesečna najemnina za posteljo v bivalni enoti v prvem letu najema \_\_\_\_\_ EUR.

Najemnina se lahko spremeni s sklepom najemodajalca, pri čemer se smiselno upoštevajo predpisi o načinih valorizacije denarnih obveznosti.

V znesku najemnine najemnik plačuje tudi uporabnino za opremo glede na opremljenost posamezne bivalne enote. V najemnino so že všteti vsi stroški (individualni in skupni obratovalni stroški), kar je razvidno iz sklepa o višini najemnin. Sklad si pridržuje pravico uskladiti najemnino v delu, ki se nanaša na obratovalne stroške, predvidoma enkrat letno v mesecu marcu.

Najemnik plačuje najemnino na podlagi plačilnega naloga, katerega mu izstavi najemodajalec in sicer najpozneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec na naslov kjer se nahaja predmet najema. 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 bivalni enoti v višini treh mesečnih najemnin 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 bivalno enoto, ki odpadejo nanj kot najemnika postelje v njej, v nasprotnem primeru pa celotni znesek nakazal na transakcijski račun najemnika.

## **VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE**

### **9. člen**

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, 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 najemodajalcu ali pisna odstopna izjava, ki jo najemnik pošlje najemodajalcu preko e – pošte z elektronskega naslova, ki je bil predhodno sporočen najemodajalcu. Pisni odstopni izjavi mora najemnik priložiti dokazila o plačilih najemnine.

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, ki se tu uporabljata smiselno, ker je predmet najema najem postelje.

V primeru neplačila najemnine 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 za izpolnjevanje obveznosti iz te pogodbe vse osebne podatke o najemniku iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil.

### **11. člen**

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

**12. člen**

Na tej pogodbi je podpis najemnika overjen pri s strani najemodajalca izbranem notarju, če pogodba ni podpisana s kvalificiranim digitalnim potrdilom. 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 pogodbena stranka prejme svoj izvod.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_  
Številka:

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC - LASTNIK :  
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,  
JAVNI SKLAD

NAJEMNIK:

\_\_\_\_\_  
direktor