

NAJEMNA POGODBA

ki sta jo dogovorili in sklenili stranki:

GRADIATIM, d.o.o., Zadrebka cesta 8, 3331 Nazarje, matična številka: 2260352000, davčna številka: 75885891 *kot najemodajalec*

in

_____, Tomšičeva ulica 10, 3310 Žalec, EMŠO: 1234567500274, davčna številka: 12345678, *kot najemnik*

1. člen

UVODNE DOLOČBE:

Pogodbene stranke so seznanjene, da velja za urejanje tega pravnega razmerja Obligacijski zakonik–OZ (Ur. l. RS, št. št. [97/07](#) – uradno prečiščeno besedilo, [64/16](#) – odl. US in [20/18](#) – OROZ631), Stanovanjski zakon–SZ-1(Ur (zakon – SZ - ena (Ur). l. RS, št. [97/07](#) – uradno prečiščeno besedilo, [64/16](#) – odl. US in [20/18](#) – OROZ631 (OROZ šeststoenaintrideset)) in Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. [20/04](#) in [18/11](#)).

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemodajalec lastnik nepremičnine, ki jo oddaja v najem.

Vrsta najema po kategorijah najemnih stanovanj: stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje).

2. člen

OPIS NEPREMIČNIN:

Predmet najemne pogodbe je tri sobno stanovanje z neto tlorisno površino 74,50 m² in uporabno površino 65,80 m² v večstanovanjski stavbi, ki se nahaja na naslovu Bevkova ulica 11, 3310 Žalec, vpisana v zemljiško knjigo kot **katastrska občina 997 GOTOVLJE stavba 1548 del stavbe 86 (ID 7440848)**, ki se nahaja v 4. nadstropju. Stanovanje sestoji iz predsobe, dveh spalnic in dnevne sobe s kuhinjo, ki je opremljena z lesenim kuhinjskim pohištvo in gospodinjskimi aparati in BOSCH Hladilno zamrzovalna omara KGN36NLEA, BOSCH Vgradni pomivalni stroj SPV2IKX10E, BOSCH Vgradna pečica HBF114BS1, BOSCH Indukcijska kuhalna plošča PUG611AA5D in Konvektor za hlajenje prostorov znamke Systemair. Kopalnica, ki je opremljena z umivalnikom z armaturo, tuš steklena stena in tuš armatura, wc školjka s pokrovom in stenski električni radiator. Stanovanje ima ložo in shrambo v kleti.

S to pogodbo najemodajalec odda najemniku v najem nepremičnino, opisano v prejšnjem odstavku tega člena.

Stranki ugotavljata, da je stanovanje v dobrem-novem stanju (novogradnja), zlasti pa, da ni nobenih poškodb na tleh (na parketu in keramiki), na stenah, notranjem stavbnem pohištvo, na zunanem stavbnem pohištvo (na okvirjih in steklenih površinah), na sanitarni in drugi opremi ter površinah.

Najemnik prevzame predmet najema gradbeno dokončan z vsemi priključki ter v delno opremljenem stanju.

Stranki ugotavljata, da stanovanje za normalno rabo nima pomanjkljivosti, ki bi jih najemodajalec moral odpraviti.

Stanovanje se oddaja v najem kot celota z vsemi pripadajočimi prostori.

3. člen

NAČIN UPORABE:

Najemnik se zavezuje, da bo najete nepremičnine uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik je dolžan vzdrževati stanovanje in skupne dele stavbe, kot je za najemnike določeno v normativih za vzdrževanje po pravilniku iz 125. člena SZ-1 (Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. [20/04](#) in [18/11](#))). Obveznosti vzdrževanja so dodatno določene v 6. členu te pogodbe.

Stanovanje bo najemnik uporabljal skupaj z ožjimi družinskimi člani: _____ - žena, _____ – hči in _____ – hči.

S to pogodbo se najemodajalec in najemnik sporazumeta, da bosta najemnik in oseba, ki je navedena v prejšnjem odstavku, uporabljala stanovanje izključno za bivanje v njem, obzirno in skladno z določili te pogodbe kot dober in skrben gospodar, ga čistila in tekoče vzdrževala. Najemnik uporablja skupne prostore, kolikor je tu nujno potrebno za rabo stanovanja, ki je predmet te pogodbe.

Stanovanje se uporablja za bivanje, brez domačih živali.

S to pogodbo se najemodajalec in najemnik sporazumeta, da ima najemodajalec ali njegov pooblaščenec, pravico po predhodnem dogovoru z najemnikom in v njegovi prisotnosti, vstopiti v stanovanje, ki je predmet te pogodbe, da bi preveril ali najemnik uporablja stanovanje v skladu s to pogodbo in z zakonom. Pravica vstopa je omejena na največ štirikrat letno.

Najemnik ima pravico uporabljati predmet najema vse dni v letu.

Najemnik brez pisnega soglasja najemodajalca, ne sme spreminjati in opravljati nikakršnih posegov na nepremičnini, ki je predmet najema.

Najemnik ne sme oddati predmetnih nepremičnin v podnajem.

Ob prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan predati stanovanje v stanju kot ga je prevzel pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja.

V stanovanju mora biti opravljeno tudi končno čiščenje.

4. člen

SEZNAM OPREME:

V stanovanju se nahaja oprema in gospodinjski stroji ter aparati, kot je navedena v 2. členu te pogodbe.

Opremo, stroje in aparate lahko najemnik uporablja v sklopu rabe stanovanja v času trajanja te pogodbe, po prenehanju te pogodbe pa jo mora nepoškodovane in delujoče vrniti najemodajalcu.

Oprema je najemniku predana v uporabo in mora zanjo skrbeti kot dober gospodar, vsa morebitna popravila in stroški vzdrževanja bremenijo najemnika.

5. člen

TRAJANJE NAJEMNEGA RAZMERJA:

Najemno razmerje po tej pogodbi je sklenjeno za določen čas od 1.8.2025 do 31.7.2026 z možnostjo sporazumnega podaljšanja za 365 dni, kar se najemodajalec in najemnik dogovorita pisno, najkasneje do 30.6.2026

Najemno razmerje lahko preneha pred potekom v pogodbi določenega časa, samo v primeru pisnega sporazuma obeh pogodbeni strank in v primeru krivdne odpovedi s strani najemodajalca.

6. člen

ODPOVED NAJEMNE POGODBE

Odpoved najemnika pred potekom pogodbeno določenega trajanja najemnega razmerja pomeni kršitev pogodbe za katero lahko najemodajalec zahteva plačilo najemnine in plačilo pogodbene kazni.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev stanovanja (krivdni odpovedni razlogi) :

- če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo z načinom uporabe stanovanja povzroča večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stavbe;
- če opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
- če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 125. člena SZ-1;
- če najemnik ne uporablja skupnih delov stavbe, tako da se lahko povzroči škoda osebam ali predmetom ali pa je škoda že nastala.
- če najemnik ne plačujeta najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa ta najemna pogodba, kar pomeni sprotno mesečno in je zamuda z enim mesečnim obrokom najemnine ali zamuda z enim mesečnim obrokom stroškov ali zamuda s plačilom stroškov vzdrževanja, lahko podlaga za odpoved najemne pogodbe;
- če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja določenega z hišnim redom ali z načinom uporabe huje moti druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
- če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega pisnega soglasja lastnika;
- krši določilo pogodbe o prepovedi bivanja za domače živali;
- 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 brez soglasja lastnika odda najete nepremičnine v podnajem;
- če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih tretje alineje 94. člena in 99. člena SZ-1;
- 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 tega zakona.

7. člen

NAJEMNINA, OBRATOVALNI STROŠKI IN STROŠKI VZDRŽEVANJA:

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da bo najemodajalcu v zameno za v rabo nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, redno plačeval najemnino v skladu s to pogodbo.

Najemnina se za čas trajanja te pogodbe ne spreminja, razen če stranki sporazumno dogovorita drugače.

Najemnina znaša mesečno 754 EUR in se plačuje z naslednjo dinamiko: Ob podpisu te pogodbe se plača znesek najemnine 754 EUR za mesec avgust 2025. Za vsak naslednji mesec se najemnina in stroški poravnajo do 22. v tekočem mesecu.

Najemnina se plačuje na TRR najemodajalca SI56 3500 1000 2493 103 odprt pri BKS Banki d.d. Krekov trg 5, Celje

V kolikor najemnik najemnine ne plača ob njeni zapadlosti, mora plačati 12 % (dvanajst odstotne) zamudne obresti.

Najemnik sam krije vse obratovalne stroške najetega stanovanja in skupnih delov stavbe.

Obratovalni stroški so stroški, ki se nanašajo na posamezne dele stavbe v etažni lastnini in jih zaračunavajo posamezni dobavitelji in obratovalni stroški, ki se nanašajo na skupne dele stavbe.

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da bo redno plačeval vse obratovalne mesečne stroške v zvezi s stanovanjem in sicer:

- stroške električne energije,
- stroške ogrevanja prostorov,
- stroške mrzle in tople vode,
- stroške odvoza smeti,
- RTV naročnino,
- Storitve interneta in kableske TV,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in
- stroške upravljanja ter vse ostale obratovalne stroške v zvezi s stanovanjem.

Obratovalne stroške bo najemodajalec poravnal na osnovi računov dobaviteljev teh storitev (za pretekli ali tekoči mesec) in sicer v roku, ki jih določajo posamezni dobavitelji.

Če najemnik ne plača najemnine ali stroškov v rokih določenih v tem členu lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da najemnik poleg najemnine in obratovalnih stroškov bremenijo stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, kot to določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. št. [20/04](#) in [18/11](#)) v skladu z njegovo Prilogo 1 in v obsegu kot je razvidno iz 7. stolpca preglednice št. 1 in 2.

Najemnik se zavezuje, da bo tekoče vzdrževanje vršil sam in na svoje stroške, tako da stroški za drobna popravila okvar, ki nastanejo zaradi običajne rabe, in stroški same rabe, bremenijo najemnika.

Najemnik mora ohranjati predmet najemne pogodbe do prenehanja najemnega razmerja na lastne stroške v dobrem, uporabnem stanju, zlasti pa ga mora tako servisirati in tekoče vzdrževati, da najemodajalec, lastniki in najemniki drugih enot v tem objektu ne bodo utrpeli kakršnekoli škode. Če najemnik teh obveznosti ne izpolnjuje, ima najemodajalec pravico opraviti vsa tekoča vzdrževalna in servisna dela na stroške najemnika.

Poleg navedenih stroškov najemnika bremenijo tudi vsi stroški popravil in vzdrževanja opreme, ki je navedena v 4. členu te pogodbe in sicer v celotnem času trajanja najemnega razmerja.

Najemnik je zavezanec za plačilo NUSZ sorazmerno trajanju najemnega razmerja za posamezno leto za katero obstaja obveznost plačila NUSZ.

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

8. člen

POGODBENA KAZEN:

V primeru odpovedi najemne pogodbe s strani najemnika pred potekom pogodbeno določenega trajanja najemnega razmerja lahko najemodajalec zahteva plačilo najemnine za vse mesece trajanja najemnega razmerja določenega v pogodbi in plačilo pogodbene kazni in sicer v višini 500,00 EUR za vsak mesec predčasne odpovedi pogodbe.

Če najemnik v primeru odpovedi najemne pogodbe s strani najemodajalca ne izpolni obveznosti primopredaje stanovanja prosto oseb in stvari, ali v primeru odpovedi najemodajalca iz krivdnega razloga še vedno ne preda stanovanje prosto oseb in stvari, ali v primeru kakršnekoli uporabe stanovanja po odpovedi najemnega razmerja, je najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 100,00 EUR za vsak dan ne predaje nepremičnine najemodajalcu. Pogodbena kazen teče od datuma, ki ga postavi najemodajalec za izselitev v pisni odpovedi do datuma predaje stanovanja. Najemodajalec posreduje pisno odpoved na naslov najemnika naveden na najemni pogodbi. Rok za izselitev ne more biti krajši kot 30 dni.

O nameravani predaji nepremičnine mora najemnik pisno obvestiti najemodajalca na njegov naslov naveden na najemni pogodbi in navesti datum za predajo stanovanja prostega oseb in stvari.

9. člen

VARŠČINA:

Ob podpisu najemne pogodbe je najemnik, dolžan plačati varščino v višini 2.250,00 EUR. Varščina se nakaže na TRR najemodajalca SI56 3500 1000 2493 103 odprt pri BKS Banki d.d. Krekov trg 5, Celje

V zavarovanje rednih in popolnih plačil najemnine in stroškov po tej pogodbi ter izročitve stanovanja nazaj v posest najemodajalcu v stanju, kot je dogovorjeno, in kot pogoj za veljavnost te pogodbe najemnik ob podpisu te pogodbe najemodajalcu izroči znesek v varščine, kar najemodajalec obdrži za ves čas trajanja te pogodbe.

V koliko najemnik zamuja s plačili najemnine ali stroškov za 8 dni ali več oz. nastanejo drugi razlogi za odpoved najemnega razmerja iz krivdnega razloga, lahko najemodajalec po enkratnem opominu in določenem dodatnem 15 dnevnom roku za odpravo kršitve najemne pogodbe, to najemno pogodbo odpove z najmanj 30 dnevni odpovednim rokom. V tem primeru je najemodajalec upravičen, da se za najemnino, stroške ali popravila za stanovanje, ki je predmet te pogodbe, poplača iz zneska iz tega člena.

V koliko najemodajalec zgoraj navedenega zneska ne porabi v času trajanja te pogodbe skladno s prejšnjim odstavkom, in mu najemnik izroči stanovanje, ki je predmet te pogodbe, v stanju, kot je dogovorjeno, mora najemodajalec vrniti celoten znesek varščine brezobrestno najemniku na njegov TRR ob prevzemu stanovanja nazaj v posest.

Za stroške končnega čiščenja nepremičnine ima najemodajalec pravico zadržati 150,00 EUR.

10. člen

IZROČITEV

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da bo najemodajalec najemniku stanovanje, ki je predmet te pogodbe, izročil v posest 1.8.2025 in sicer v stanovanju tako, da mu bo izročil ključ od vhodnih vrat, ključe od stanovanja in ključe od nabiralnika.

O izročitvi stanovanja se sestavi primopredajni zapisnik.

Od dne prevzema stanovanja, ki je predmet te pogodbe, v posest, je najemnik dolžan plačevati najemnino in vse stroške.

11. člen

REŠEVANJE SPOROV:

Spore, ki bi nastali med pogodbenimi strankami iz predmeta te pogodbe, bodo stranke reševale sporazumno, v kolikor to ne bi bilo mogoče, bo spore reševalo pristojno sodišče.

12. člen

KONČNE DOLOČBE:

Ta pogodba je veljavno sklenjena, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

Morebitne spremembe ali dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki.

Sestavljena je v treh identičnih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod.

Žalec, _____

Najemodajalec:

Najemnik: