

PRIROČNIK ZA NAJEMNICE_KE



Priročnik za najemnice_ke*

Pripravili in uredili:

IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora
Danes je nov dan, Inštitut za druga vprašanja

Avtorice:

Maša Hawlina, Sanja Jablanovič, Anja Lazar, Živa Šketa

Avtor Dnevnika iskalca stanovanj: Ko stanovanje najameš s stisnjenimi zobmi:

Andraž Rožman

Lektura:

Nejc Horvat

Oblikovanje:

Jasmina Ploštajner

Izdal:

IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora

Kraj in leto izdaje: Ljubljana, 2024

Naklada: 300 izvodov

Avtorske pravice ureja licenca CCO

CIP - Kataložni zapis o publikaciji

Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

347.453(497.4)(035)

PRIROČNIK za najemnice_ke / [avtorice Maša Hawlina ... [et al.]; avtor Dnevnika iskalca stanovanj: ko stanovanje najameš s stisnjenimi zobmi Andraž Rožman]. - Ljubljana : IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora, 2024

ISBN 978-961-96548-0-4

COBISS.SI-ID 182653699

Financirano s strani Evropske unije. Izražena stališča in mnenja so zgolj stališča in mnenja avtorja(-ev) in ni nujno, da odražajo stališča in mnenja Evropske unije ali Evropske izvajalske agencije za izobraževanje in kulturo (EACEA). Zanje ne moreta biti odgovorna niti Evropska unija niti EACEA.



Sofinancira
Evropska unija

IMPACT
4VALUES

* V besedilu uporabljene slovnične oblike se enakovredno nanašajo na vse spolne identitete.

PRIROČNIK ZA NAJEMNICE_KE

Kazalo

Dnevnik iskalca stanovanja: Ko stanovanje najameš s stisnjenimi zobmi	5
Pravica do stanovanja	9
Priročnik	12
Pred najemom	
Diskriminacija na najemnem trgu	13
Kakšna naj bo najemna pogodba?	14
Ali lahko nepremičninska agentka zahteva plačilo provizije za posredovanje?	17
Kaj moram narediti pred najemom stanovanja?	18
Med najemom	
Kaj moram storiti, če ugotovim, da ima stanovanje stvarno napako?	21
Ali lahko lastnica prepove sprejemanje obiskov?	23
Ali lahko najemodajalka kadarkoli dvigne najemnino?	24
Katere stroške mora plačevati najemnica?	25
Kaj lahko naredim,	26
če lastnica ne vzdržuje stanovanja?	26
Kako prodaja stanovanja vpliva na moje najemno razmerje?	29
Ali lahko lastnica prepove, da se v stanovanje priseli moja partnerka, prijateljica ali otrok?	30
Ali mi lahko lastnica predčasno odpove najemno pogodbo?	32
Ali mi lastnica lahko prepove prijavo začasnega ali stalnega prebivališča?	34
Ali lahko lastnica brez najave in pogosto vstopa v stanovanje?	35
Imam težave s plačevanjem najemnine. Kaj lahko naredim?	37
Ob izselitvi	
Lastnica mi ne želi podaljšati najemne pogodbe. Kaj lahko naredim?	40
Ali lahko lastnica zadrži varščino?	41
Kam se lahko obrnem ob težavah na najemnem trgu?	42

Dnevnik iskalca stanovanja: *Ko stanovanje najameš s stisnjenimi zobmi*

Potrebujem
stanovanje.

Andraž Rožman

Potrebujem stanovanje. Cene so ba-
jne (vsaj tako slišim), moj proračun
ni. V Google vtikam »garsonjera
enosobno najem Ljubljana«. Pred
očmi se mi razprostre nekaj deset
možnosti. Super. To ne bi smelo
biti pretežko. A hitro ugotovim, da
so govorce tokrat resnične: 590
(Brod), 750 (Brod), 600 (Črnuče),
800 (Bežigrad), 850 (center), 1000
(center), 1350 (center), 520 (Trno-
vo), 550 (center), 1400 (center), 550
(Moste), 480 (Trnovo), 550 (Beži-
grad), 450 (Bežigrad) ... in k temu je
treba dodati še stroške.

Občutek imam, da je zgornja meja
nebo, spodnja pa tam nekje pri mo-
jem limitu. Tu in tam jo prekrši kakš-
na "čumnata", ki ji manjka kaj, kar
razumem kot minimalen standard
bivanja – pečica, pralni stroj, postel-

ja, dovolj prostora, da se ne ujemaš
v lasten rep ... Začnem se spraševa-
ti, kdo si lahko privoščiš 1350 evrov
za garsonjero. So to otroci boga-
tih staršev? Je to lahko novinarka?
Pisateljica? Filozofinja? Čistilka?
Prodajalka? Očitno ne, saj še nisem
slišal, da bi si kakšna od njih privoščila
garsonjero za 1350 evrov brez
stroškov.

Ampak treba je najti stanovanje, to ne
zahteva razmišljanja, ampak akcijo.

Glede na okoliščine nekoliko spus-
tim pričakovanja in pošljem sporočilo
avstrijskemu kvantnemu fiziku, ki išče
cimra v Trnovem. 400 evrov s stroški,
ena bolj ugodnih ponudb za sobo.
Raje bi sicer živel sam, a kvantni fizik
bi bil moj edini sostanovalec, pa še v
mestu je le tri dni na teden. Vljuden



in nekoliko zadržan človek. Sedeva za mizo, pogovor še kar steče, povem mu nekaj o sebi, on mi pove nekaj o sebi. Omenjam begunce, izbrisane, genocid v Palestini, teme, ki se od družboslovca pričakujejo, da jih bo dal na mizo, ko se predstavlja. A on je naravoslovec; pravi, da gre pri Palestini za zapleteno vprašanje. Da je jasno, kdo zatira in kdo je zatiran, raje ne rečem. Če želiš do sobe, je politična stališča bolje zatajiti. Kaj potem počne palestinska zastava v mojem profilu na Facebooku? Saj se me bodo najemodajalci še ustrašili! Morda bi jo pa za nekaj časa izbrisal? Ja, pa kaj še!

Ko odhajam, mi pove, da bo na ogled prišlo dvajset ljudi, in vem, da me ne bo izbral. V resnici si tega niti ne želim pretirano.

Pojavi se nova možnost prek znanca, ki zapušča stanovanje za Bežigradom. Boljšo si v teh okoliščinah težko zamislim. 500 evrov, nizki stroški, spalnica, prostorna dnevna soba s

kuhinjo, velik atrij in še idealna lokacija. Poznam okoliš in si že zamišljam, kam bom hodil na kavo, katere prijatelje bom obiskoval, kje si bom občasno privoščil malico. Znanec bi rad, da namesto varščine plačam za zadnji mesec njegovega bivanja. Tako sta se zmenila z lastnico, ker ji pomaga iskati dobrega najemnika (dobrega!). Nisem v položaju, ko bi me ta malenkost lahko spravila s tira. Dogovoru med človekoma, ki imata v rokah prihodnost tvojega bivanja, seveda ne oporekaš.


Pridem na prvi ogled. Tam je le moj znanec, čeprav sem pričakoval tudi najemodajalko. Poslušam gain se delam, da me teme pogovora zanimajo. Pove mi, da bo sledil še drugi ogled, ko se bomo vsi zainteresenti sestali z lastnico. Vesel sem, ko slišim, da bo poleg mene to le še mlajši par. Morda pa res dobim stanovanje! Pomislim, da ne želim srečati mladega para, saj sta to tekmeca, pred katerima bom imel občutek krivde, ko zmagam na tem (lepotnem?) tekmovanju. Obenem do njiju čutim ščepec antagonizma. Saj sta to vendar človeka, ki mi lahko porušita gradove v oblakih, ki sem jih gradil v glavi! Želja se mi ne uresniči, saj nanju naletim na vratih, ko odhajata.

V dnevni sobi me sprejme ženska srednjih let, v tem stanovanju bo

nekoč živel njen sin, do takrat bo z najemnino odplačevala kredit. Ko začnemo pogovor o stanovanju, je redkobesedna. O meni je ne zanima nič, tudi ona mene ne zanima. Ko razlaga, kakšni so pogoji najema, gleda v desno proti tlo. Dobivam cmok v grlu, vse težje zbrano govorim. Razmišljam, kako bi pritegnil njeno pozornost in imam obenem občutek, da mi glas pojenja. Vseeno jo skušam očarati s ponudbo, da lahko plačam za nekaj mesecev vnaprej, a vse mišice na njenem obrazu ostanejo nepremične.

Ko odide, mi znanec pove, da stanovanja verjetno ne bom dobil, ker je lastnica na srečanju z mladim parom ugotovila, da se poznajo. V telesu začutim šibkost. Sladek nasmešek in blazno lepe želje, s katerimi mi daje vedeti, da je življenje zares čudovito, občutek le še poslabšajo.

Kaj hočem ... zveze in poznanstva. Včasih si prek njih dobil službo, danes stanovanje.



zveze in
poznanstva

In se grem povezovat na internet, da bi našel novega neznanca. Ta je poseben kaliber. Za Bežigradom želi oddati stanovanje za 500 evrov na mesec z informacijo v drobnem tisku: stanovanje še ni opremljeno. A bo kmalu. Takoj, ko bo najemnik vplačal varščino v višini dveh najemnin, bo gospod lastnik kupil kuhinjo in jo en-dva-tri vgradil v zdaj še prazen prostor. Kaj bo s posteljo, omarami, kavčem? Nič lažjega. Tisto, kar najemnik ima, naj prinese s sabo. Rečem mu, da bom prišel na ogled. Po dveh ali treh dneh mi pošlje sporočilo, da je stanovanje oddano.

Naslednja postaja. Nasproti Mercatorja v Šiški, kjer nepreštveni oglasni panoji svetijo v spalnice ljudi. Stanovanje ni sanjsko, a tudi ni zadnja luknja. Cena je privlačna. »Le« 420 evrov plus ne tako visoki stroški. Ok, grem na ogled. Naučen iz prejšnje izkušnje skušam najti povezave z najemodajalko in prek Facebooka ugotovim, da pozna mojega bratranca. Njuna vez ni prav močna, a lahko začnem pogovor, potem ugotovim še, da je hodila na isto gimnazijo kot jaz. Krasno, kaj lahko lažje stopi led kot pogovor o profesorih in profesorjih? Začetek je še kar obetaven, potem pa omeni mamó samohranilko, ki je živela v varni hiši, zdaj pa išče stanovanje. Hotela je priti na ogled, vendar ... »Razmišljam in rečem 'mojemu': 'Kaj

pa, če jo bo njen nasilni mož iskal, prišel sem in delal probleme?’«

Razmišljam, da sem bil premehak, moral bi ji jasno povedati, da stigmatizira in diskriminira žrtev nasilja, a sem mislil na svojo rit, saj se lastnikom stanovanj ne smeš zameriti. Premlevam, ali bi ji rekel, da se odpuščam najemu, če ga oddamami samohranilki, a tisti del možganov, ki je rezerviran za občutek krivde, z zadovoljstvom ugotovi, da ne morem pomagati, saj je mama samohranilka že zdavnaj izpadla iz igre ... Komaj čakam, da se ogled konča. Zbojim se, da bom moral živeti v stanovanju pri tej stanodajalki. Čez nekaj dni me razveseli sporočilo, da je stanovanje oddano drugemu najemniku. Še dobro, da sem v profilu obdržal palestinsko zastavo ...

Nezainteresirano z miško drsim od oglasa do oglasa in nimam volje, da bi s kom vzpostavil stik. Nekatere slikice so res privlačne, a se mi ne ljubi spet in spet skozi isti proces, še sploh, ker vnaprej vem, da bo imelo isti cilj 20, 30 ali 50 ljudi. Tako naveličan oglasov in življenja le kliknem na še enega. Pravijo, da ko najmanj pričakuješ ... Že naslednji dan pridem na ogled, sem edini. Nimam občutka, da bi se lahko o čemerkoli pogajal, tako kot tega občutka nisem imel še pri nobenem ponudniku stanovanja,

vendar sem vesel, ker ima tudi ona rada palestinsko zastavo. Cena ni sanjska, a če jo umestim v zverinjak, vseeno spada med bolj ugodne. V resnici se mi tako samo zdi, dokler ne izračunam, koliko to znese na kvadratni meter – 23 evrov! Stanovanje je majhno, solidno, ampak to je veliko denarja ... Preračunavam, ali mi bo zneslo, in hitro ugotovim, da bom na meji, morda malo čez ... Kolebam, potem pomislim na oglase in si predstavljam neskončno vrsto ljudi pred vrati. Težko bom dobil kaj boljšega ...

Odidem na bankomat, najemodajalki izročim prvo najemnino in varščino. Ključi so moji! Ne morem se odločiti, ali naj bom vesel ali žalosten. Vse bolj se vame plazi občutek ponižanja.

Čez nekaj dni, ko že bivam v novem stanovanju, se me polasti jeza. Počutim se oropanega. A je fino živeti v toplem stanovanju ... Vse, dokler bom moral naslednji mesec spet plačati najemnino. S stisnjenimi zobmi.

Pravica do stanovanja

V času divjega špekuliranja s stanovanji se je nujno spomniti na njihovo osnovno funkcijo. Stanovanje ni blago ali stroj za kovanje dobičkov – stanovanje je dom. Omogočiti nam mora varno ter prijetno zavetje in dobro izhodišče v svet. Je predpogoj, da smo zdravi, da se lahko učimo, delamo in ustvarjamo ter da se lahko vključujemo v družbo. Ali imamo dostop do varnega in stabilnega bivanja, bistveno vpliva tudi na to, kakšne odločitve sprejemamo v življenju, kaj lahko počnemo oz. si lahko privoščimo in koliko lahko pri tem tvegamo – vpliva na to, kako ujete ali svobodne se počutimo.

Stanovanja na najemnem trgu danes ne predstavljajo več doma. Najemne pogodbe se najpogosteje sklepajo za manj kot eno leto, kar pomeni, da lahko vsako leto trepetamo pred tem, ali bo najemodajalka (zopet) zvišala najemnino, se odločila stanovanje raje nameniti za še bolj dobičkonosno kratkoročno turistično oddajo ali kaj podobnega. Vsakih nekaj mesecev nas tako skrbi, ali bomo še imeli kje živeti in ali bomo morali (zopet)

iskati novo stanovanje. Trenutno stanje na najemnem trgu je v osnovi posledica neravnotežja moči med lastnicami_ki* in najemnicami. Lastnica, ki poseduje stanovanje (redko, a nujno potrebno dobrino), ima izrazito več moči v primerjavi z najemnico, ki stanovanje nujno potrebuje za svoje preživetje. Ker država tega razmerja ne uravnoteži z ukrepi nadzora in regulacije najemnega trga, biti najemnica danes pomeni, da je tvoje življenje odvisno od volje lastnic najemnih stanovanj.

Pot do stanovanja se je sprevrgla v proces, ki nas v veliki meri razosebi. Za to, da bi med desetimi obupanih iskalk stanovanj lastnica za najemnico vendarle izbrala nas, se oglašujemo in predstavljamo kot nekakšen produkt – “idealna najemnica”, ki nikoli ne zamuja s plačili, ki ima vse čisto in pospravljeno, ki nikoli ne bo imela domačih živali ali otrok in bo najemodajalko vedno z veseljem sprejela v svojem domu. Ostale iskalke stanovanj razumemo kot tekmičice, namesto da bi sprevidele, da smo v podobnem položaju,

in se skupaj zavzele za izboljšanje stanja. Da bi le prišle do strehe nad glavo po mučnem večmesečnem iskanju z vedno večjo tesnobo in odrekanjem požiramo vedno višje cene, vedno slabše pogoje najema, krajše najemne pogodbe, vdore v zasebnost z nenapovedanimi vstopi lastnic v stanovanja in navodili, kako naj stanovanje uporabljamo, kako naj zračimo, kaj naj kuhamo, kdo nas lahko obiskuje, kako naj živimo ...

Na račun najemnic, ki imamo vse manj in stanujemo v vedno slabših pogojih, bogatijo lastnice, ki stanovanja uporabljajo za kovanje dobičkov. Lastništvo stanovanj v urbanih in turističnih središčih v Sloveniji je tako postal glavni dejavnik postopnega, a kritičnega spreminjanja družbenih razmerij. Tako se danes v Sloveniji ustvarja vedno večja razlika med tistimi, ki so lastnice stanovanja v kraju, kjer živijo, in tistimi, ki smo se za reševanje svojega stanovanjskega problema primorani zanašati na najemni trg. Gre za neposredno posledico privatizacije družbenih stanovanj takoj po osamosvojitvi Slovenije – ta je nekaterim družinam omogočila poceni dostop do stanovanj v urbanih in turističnih središčih, katerih vrednost v zadnjem desetletju nevdržno raste, in na tak način oškodovala vse druge, ki danes v teh okoljih izredno težko dostopamo do

stanovanj. A to ne pomeni, da se tega nevdržnega in krivičnega stanja ne da primerno rešiti – le odgovorne morajo za to zbrati politično voljo (na vseh nas pa je, da jih k temu vztrajno spodbujamo).

Dostop do dobrega stanovanja je eno od osnovnih določil posamezničine in družbene dobrobiti, s tem pa tudi osrednje politično vprašanje. Za odpravo nepravilnega stanja je zato nujna sistemska intervencija države. Treba je zagotoviti sistemski vir financiranja za gradnjo javnih neprofitnih stanovanj in pravični progresivni nepremičninski davek, ki bo odvrčal od špekulativnega ravnanja in nebrzdane akumulacije bogastva v rokah redkih posameznic in na račun vseh drugih. To pa je treba dopolniti z aktivno zemljiško politiko, regulacijo in poostrenim nadzorom najemnega trga ter podporo novim nešpekulativnim oblikam stanovanjske preskrbe, kot so stanovanjske zadrage.

Ne smemo pustiti, da vedno večji del prebivalc države životari na najemnem trgu v premajhnih, plesnivih in predragih stanovanjih samo zato, da si bo lahko nekaj premožnih posameznic še naprej nemoteno kopičilo svoje premoženje. Dostop do primerne stanovanja ne sme biti privilegij, je osnovna človekova pravica, osnovna družbena zahte-

va in osnovna politična dolžnost. Političarkam ne smemo pustiti, da to pozabijo.

Že danes pa lahko pomaga, da poznamo pravice, ki nam jih kot najemnicam podeljuje obstoječa zakonodaja, in nanje opozarjamo tudi najemodajalke. Kljub temu, da so naše pravice jasno določene v zakonu, jih je zaradi trenutnega stanja na stanovanjskem trgu pogosto težko uveljavljati. V primeru, da kljub težavam s stanovanjem ali najemodajalko vendarle želimo ostati v najetem stanovanju, je zato smiselno poskušati z iskanjem kompromisov. Če pa ti niso več mogoči in je stanje nevzdržno, močno spodbujamo, da najemnice s pravno pomočjo ubranimo svoje pravice in terjamo odgovornost za kršitve najemodajalk. Upamo, da bo sledeči priročnik služil kot prvo orodje za širjenje poznavanja pravic najemnic in tako posamično kot skupno prizadevanje za njihovo uresničevanje.

* V besedilu uporabljene slovnične oblike se enakovredno nanašajo na vse spolne identitete.

PRIROČNIK

NASVET GLEDE KOMUNIKACIJE Z NAJEMODAJALKO

Priporočamo, da z lastnico v čim večji meri komuniciramo pisno in si vso dokumentacijo shranjujemo. V primeru, da s strani lastnice pride do kakršnega koli spora ali neupravičenih obtožb, lahko ta dokumentacija predstavlja ključno dokazno gradivo, ki nas zaščiti pred zlorabami.



Diskriminacija na najemnem trgu

Diskriminacija na najemnem trgu je vsaka neenaka obravnava oseb, usmerjena v omejevanje ali preprečevanje dostopa do stanovanja na podlagi osebnih okoliščin, ki jih ni mogoče spremeniti. To pomeni, da ima nekdo slabše možnosti dostopa do stanovanja le zato, ker je določene narodnosti, rase, spola, spolne usmerjenosti, identitete, stopnje izobrazbe, verske izpovedi, starosti, ker ne govori slovenskega jezika, ima otroke, ker ima določene oviranosti ali podobno.

Diskriminacijo najlažje prepoznamo tako, da se vprašamo: "Če ne bi bila istospolno usmerjena ali če ne bi imela statusa begunke, ali bi še imela problem z dostopom do tega stanovanja?"

Diskriminacija na najemnem trgu je lahko odkrita in očitna, lahko pa je "tiha" in jo zato težje opazimo. Prvo lahko nedvoumno prepoznamo že v oglasu ali pri dopisovanju z najemodajalko, zaradi česar jo lahko prijavimo pristojnim državnim organom. O očitni diskriminaciji lahko govorimo, ko najemodajalka že v oglasu navede, da stanovanje

oddaja na primer le slovenskim družinam.

Pri "tihi" diskriminaciji pa jasnih dokazov nimamo, saj jo lastnica izvaja diskretno – z argumentom, da lahko stanovanje odda komur želi. V tem primeru nimamo mehanizmov, ki bi jo sankcionirali ali prisilili v drugačno vedenje.

Diskriminacijo lahko prijavimo zagovorniku načela enakosti, ki je samostojen državni organ, ustanovljen za spodbujanje enakopravne obravnave in zagotavljanje varstva pred diskriminacijo. Prijavo lahko oddamo po navadni ali elektronski pošti – z našimi podatki ali anonimno. Bistveno je, da prijava vsebuje podatke o kršiteljici ter navedbo okoliščin in informacije, ki izkazujejo neenako obravnavo na podlagi ene ali več osebnih okoliščin. Kadar je to smiselno, naj prijava vključuje tudi osebna imena in kontaktne podatke morebitnih prič.

Zagovornik načela enakosti v uradnem postopku ugotavlja diskriminacijo, če je do te prišlo, pa žrtvam nudi tudi neodvisno pomoč, in sicer

v obliki pomoči pri podajanju pobud; informiranja o diskriminaciji in pravnem varstvu pred diskriminacijo; svetovanja in pravne pomoči pri uveljavljanju pravic v zvezi z varstvom pred diskriminacijo v postopkih, povezanih z diskriminacijo (npr. katere pravne poti ima na voljo posameznica in kako jih uporabi pred drugimi državnimi organi).

Kakšna naj bo najemna pogodba?

Pred najemom **morata najemnica in najemodajalka podpisati najemno pogodbo**, v kateri so opredeljeni prostori najema, pogoji najema, dolžina najema, višina najemnine in način plačevanja najemnine in drugih stroškov, pravice in dolžnosti najemodajalke in najemnice, odpovedni roki in razlogi za odpoved ter način prevzema in predaje stanovanja.

Najemnica ni primorana podpisati točno takšne najemne pogodbe, kot jo ponuja lastnica, ampak se lahko o posameznih členih pogaja in poskuša oblikovati pogodbo, ki bo skladna z zakonodajo in njenimi interesi.

Primer ustrezne in za najemnice primerne najemne pogodbe je priložen na koncu priročnika.

Najem stanovanja brez najemne pogodbe je za najemnico nevaren, saj brez nje zelo težko dokaže pravico do bivanja v stanovanju in dogovorjene pogoje bivanja (kot je višina najemnine ...). Najemnica je brez pogodbe prepuščena volji lastnice, saj stanovanje uporablja nezakonito, zato lahko najemodajalka kadarkoli zahteva izpraznitev stanovanja. V takem primeru najemnico vseeno varuje načelo ustne pogodbe, zato ga lastnica ne sme samovoljno izseliti, ampak lahko to naredi

le po sodni poti. **Če najemnica nima podpisane najemne pogodbe, naj skrbno shranjuje vsako komunikacijo z lastnico, posebej dokazila o plačilu najemnine ali stroškov.** S tem lahko v primeru spora na sodišču dokazuje obstoj najemnega razmerja.

Ker je najemanje brez pogodbe tvegano, naj bo osnovno načelo najemnice, da vedno poskuša pridobiti in podpisati najemno pogodbo. Najemnica lahko lastnico spomni, da je za oddajanje stanovanja brez najemne pogodbe predvidena kazen v višini med 500 in 1200 evri. Ko lastnica ne želi skleniti najemne pogodbe, naj najemnica takšnega stanovanja raje ne najeme, če le ima drugo možnost, saj bi se sicer znašla v položaju, v katerem bi bila prepuščena samovolji lastnice.

Pravna podlaga

- 91. člen Stanovanjskega zakona
bistvene sestavine najemne pogodbe
- 102. člen Stanovanjskega zakona
odpoved najemne pogodbe s strani najemnika
- 103. člen Stanovanjskega zakona
krivdni odpovedni razlogi
- 104. člen Stanovanjskega zakona
utemeljene okoliščine
- 105. člen Stanovanjskega zakona
odpovedni razlogi za tržno, službeno in namensko najemno stanovanje
- 106. člen Stanovanjskega zakona
nekrivdni odpovedni razlogi
- 111. člen Stanovanjskega zakona
uporaba stanovanja brez pravnega naslova

- 112. člen Stanovanjskega zakona
odpoved najemne pogodbe
- 112.a člen Stanovanjskega zakona
odpoved najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov
- 169. člen Stanovanjskega zakona
kazni
- 58. člen Obligacijskega zakona
o pogodbi, ki ni v predpisani obliki

Sodna praksa o veljavnosti ustne pogodbe v primeru, da pogodba ni podpisana:
Evidenčna številka primera
VSL0073253

Ali lahko nepremičninska agentka zahteva plačilo provizije za posredovanje?

Agencija lahko najemnici stroške posredovanja obračuna **samo takrat, ko je to jasno navedeno v oglasu za oddajo stanovanja, in sicer z zapisom, da je to pogoj najema s strani lastnice**. Če to v oglasu ni navedeno ali če piše, da je to pogoj agencije, potem mora stroške posredovanja plačati najemodajalka. Če v oglasu ni navedeno, da je plačilo provizije pogoj najema, lahko lastnica še vedno zahteva plačilo posredovanja ob podpisu pogodbe, a jo lahko najemnica opomni, da ta pogoj ni bil naveden v oglasu in da je bil oglas posledično zavajajoč. Če takšen oglas objavi agencija, lahko odgovarja za prekršek zaradi zavajajočega oglaševanja. Zato je pomembno, da si najemnica pred ogledom stanovanja shrani oglas (slika). **Nepremičninska agentka pa sama nikoli ne sme zahtevati plačila posredovanja**. Poleg tega lahko agentka izstavi račun zgolj za opravljeno delo, pri čemer vzpostavitve povezave med lastnico in najemnico ni dovolj, ampak mora sodelovati pri sestavi pogodbe, predaji stanovanja in opravljanju prepisov naročin.

Ravno tako je z zakonom omejena **višina cene posredovanja, ki lahko znaša največ štiri odstotke pogodbene vrednosti (mesečna najemna pomnožena z meseci najema), vendar ne sme presegati zneska ene najemnine**. Na ta znesek se potem plača še 22-odstotni davek. Če najemnica naleti na oglas, v katerem agencija terja višji znesek, ali pa pri najemu stanovanja račun za posredovanje izda najemnici, čeprav to ni bilo navedeno v oglasu, lahko nepremičninsko agentko prijavi tržni inšpekciji.

Pravna podlaga

- 5. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju
najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje
- 15. člen Zakona o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami
prekrški

Kaj moram narediti pred najemom stanovanja?

Pred podpisom najemne pogodbe je treba **preveriti kakovost stanovanja in dokumentirati njegovo stanje s fotografijami in primopredajnim zapisnikom**, ki ga ob najemu podpišeta tako najemodajalka kot najemnica. Najemnica naj pred podpisom natančno preveri primopredajni zapisnik, saj skupaj s fotografijami lahko služi kot dokazno gradivo v primeru spora z najemodajalko.

Najemnica naj pred najemom preveri naslednje:

- ✔ kakovost stavbe (izgled fasade, strehe, notranjega stopnišča ...),
- ✔ kakovost sten v stanovanju (razpoke, krušenje ometa, vlaga ...),
- ✔ prisotnost plesni ali njenih znakov (kondenz na oknih, vonj po vlagi, vlažni madeži na stenah in stropu ...),
- ✔ ustreznost oken (ali tesnijo, se lahko zapirajo in odpirajo),
- ✔ ustreznost električne napeljave (preizkusiti delovanje stikal in vtičnic; varna električna napeljava; vtičnice in stikala ne visijo s sten; dotrajanost napeljave; urejena električna omarica ...),
- ✔ ustreznost vodovodne napeljave (delujoče pipe s toplo in hladno vodo; delujoče stranišče; cevi ne točijo; delujoč bojler),
- ✔ ustreznost ogrevanja (delujoče ogrevanje, način ogrevanja ...),
- ✔ delovanje plinskih naprav (primernost in varnost; da so bile pregledane s strani ustreznih služb – dimnikarska služba in reden servis ...),
- ✔ odsotnost škodljivcev (luknje v stenah, iztrebki na tleh, prisotnost v vzmetnicah, preprogah ...),
- ✔ potresno varnost stavbe (posebej pomembno za osrednjo in severozahodno Slovenijo; največji problem so visoke stavbe zgrajene med 1950 in 1970),
- ✔ požarno varnost,
- ✔ svetlost stanovanja,

- ☑ hrup, smrad in onesnaženost okolice,
- ☑ opremo (hladilnik, štedilnik, druga oprema ...).

Če najemodajalka ne želi podpisati primopredajnega zapisnika, naj najemnica sama **fotografira ter dokumentira** stanje opreme in stanovanja. S tem se zavaruje v primeru terjanja odškodnine s strani lastnice za škodo, ki je ni povzročila. Fotografije naj hrani, dokler se najemno razmerje ne zaključi ter poplačajo vse obveznosti med najemodajalko in najemnico.

Pred začetkom najema naj se najemnica pozanima tudi o naslednjem:

- ☑ ali je oddajalka dejanska lastnica stanovanja (to lahko najemnica preveri tudi sama, in sicer z vpogledom v **spletno zemljiško knjigo**),

- ☑ kakšna je poraba (lastnica naj pokaže položnice in energetsko izkaznico),
- ☑ kje se zapira plin, voda in odklopi elektrika (za primere nevšečnosti),
- ☑ ali je na stanovanje vpisana hipoteka,
- ☑ ali je stanovanje zavarovano.

V primeru najema prek nepremičniške agencije mora primopredajni zapisnik ter popis opreme in stanovanja opraviti agentka in ga dati v podpis tako lastnici kot najemnici. Ravno tako je agentka dolžna priskrbeti vse s stanovanjem povezane pomembne informacije.



NASVET GLEDE PLAČILA NAJEMNINE

Najemnino plačujete na lastničin račun in shranjujte dokazila o plačilu. Če najemodajalka zahteva plačilo na roko, predlagamo, da vam vsakič podpiše potrdilo o prejemu plačila najemnine v dogovorjenem znesku.



Kaj moram storiti, če ugotovim, da ima stanovanje stvarno napako?

O stvarni napaki govorimo kadar stanovanje nima lastnosti, ki so potrebne za njegovo običajno rabo ali ki so bile izrecno dogovorjene v pogodbi. Najemodajalka odgovarja za tiste stvarne napake, ki najemnici ob običajnem pregledu stanovanja pred najemom niso mogle biti znane. Ne glede na to, ali jih je najemnica pred sklenitvijo opazila, pa najemodajalka odgovarja za vse napake s katerimi je bila seznanjena, a jih najemnici pred najemom ni razkrila – v tem primeru govorimo o skriti napaki.

Če po vselitvi v stanovanje ugotovite, da stanovanje nima vseh bistvenih lastnosti, ki bi jih moralo imeti in posledično ne omogoča normalne rabe, o tem nemudoma pisno obvestite najemodajalko, ter čim bolj natančno zabeležite stanje (fotografije, natančen opis).

V kolikor gre za napako, ki jo je mogoče odpraviti brez večjih nevšečnosti, lahko od najemodajalke zahtevate, da napako v primernem roku odpravi ali vam zniža najemnino. V kolikor

najemodajalka v določenem roku napake ne odpravi, lahko odstopite od najemne pogodbe ali zahtevate znižanje najemnine. V vsakem primeru pa imate pravico do povračila morebitne škode, ki je nastala zaradi napake na stanovanju.

Pri napakah na stanovanju, ki so nevarne za zdravje, lahko najemno pogodbo odpoveste brez odpovednega roka in to tudi v primeru, da ste bili s stvarno napako seznanjeni že ob sklenitvi pogodbe. To velja v vseh primerih in ne more biti drugače določeno z najemno pogodbo.

Pogost primer je razširjena plesen v stanovanjih, ki je neposredno škodljiva za zdravje in neredko uničuje tudi našo lastnino. Predlagamo, da se nemudoma obrnete na pravno pomoč, ki vam bo pomagala oceniti, ali je stanje stanovanja tako, da imate pravico prekiniti najemno pogodbo brez odpovednega roka, ter od najemodajalke terjati povračilo stroškov za morebitno nastalo škodo.

Pravna podlaga

- 92. člen Stanovanjskega zakona
dolžnosti lastnika stanovanja
- 100. člen Obligacijskega zakonika
odgovornost za stvarne in pravne napake
- 459. člen Obligacijskega zakonika
kdaj gre za stvarne napake
- 460. člen Obligacijskega zakonika
napake, za katere prodajalec ne odgovarja
- 461. člen Obligacijskega zakonika
pregled stvari in očitne napake
- 462. člen Obligacijskega zakonika
skrite napake
- 592. člen Obligacijskega zakonika
odgovornost za stvarne napake
- 593. člen Obligacijskega zakonika
napake, za katere zakupodajalec ne odgovarja

594. člen Obligacijskega zakonika
razširitev odgovornosti za stvarne napake

596. člen Obligacijskega zakonika
obvestilo zakupodajalca o napakah in nevarnostih

597. člen Obligacijskega zakonika
zakupnikove pravice, če ima stvar kako napako

598. člen Obligacijskega zakonika
če nastane napaka med zakupom in če stvar nima dogovorjene ali običajne lastnosti

616. člen Obligacijskega zakonika
odpoved

Ali lahko lastnica prepove sprejemanje obiskov?

Lastnica najemnici ne sme prepovedati obiskov, razen v primeru, da sta se tako dogovorili v najemni pogodbi, v kateri sta določili način uporabe stanovanja. Če v najemni pogodbi način rabe ni natančneje opredeljen, ima najemnica možnost, da stanovanje uporablja prosto, a skladno z načelom "normalne rabe", hišnim redom stavbe, v kateri prebiva, in drugimi določili pogodbe. V primeru, da način uporabe stanovanja v najemni pogodbi ni definiran, lahko najemnica sprejema obiske, organizira druženja, ima domačo žival, kadi in podobno. Mora pa biti pozorna, da lahko raba, ki odstopa od običa-

jne rabe (kajenje, posedovanje domačih živali ...), vodi v večjo obrabo in morebitne poškodbe stanovanja in opreme ter posledično zadržanje varščine s strani lastnice.

Če se najemničina raba spremeni (dobi domačo žival, sprejema več obiskov ...), najemodajalka naknadno ne sme samovoljno spreminjati pogodbe ali od najemnice terjati, da pristane na njeno spremembo. Ravno tako spremenjena raba, ki ni neskladna z določili najemne pogodbe, ne sme biti razlog za njeno odpoved.

Ali lahko najemodajalka kadarkoli dvigne najemnino?

Če v pogodbi ni drugače določeno, se lahko najemnina spreminja šele po poteku najemne pogodbe, in sicer z njenim podaljšanjem ali sklenitvijo nove. Ker država ne omejuje rasti najemnin, se lahko ob podaljšanju obstoječe ali sklenitvi nove pogodbe najemnina dvigne za poljubno vsoto. Tako lahko lastnice ob vsakem podpisu nove pogodbe ali podaljšanju pogodbe z aneksom terjajo višje in višje mesečne zneske. V času trajanja najemnega razmerja pa se višina najemnine, če to ni drugače definirano v pogodbi, s strani lastnice ne sme samovoljno spreminjati.

Poleg tega stanovanjski zakon prepoveduje zaračunavanje oderuške najemnine, torej takšne, ki za več kot 50 % presega povprečno tržno najemnino za podobno stanovanje na podobni lokaciji. Za preverjanje višine najemnine je pooblaščen občinski organ, pristojen za stanovanja. Ne glede na zakonsko opredelitev oderuške najemnine se v praksi ni vzpostavil sistem, ki bi omogočil dejansko uveljavljanje te zakonske določbe.

Pravna podlaga

- 119. člen Stanovanjskega zakona
oderuška najemnina
- 120. člen Stanovanjskega zakona
preveritev višine najemnine

Katere stroške mora plačevati najemnica?

Če v pogodbi ni drugače navedeno, **bremenijo najemnico samo stroški obratovanja, medtem ko lastnico bremenijo stroški upravljanja, rezervnega sklada, vodenja rezervnega računa, zavarovanja skupnih prostorov in stanovanja, manjših popravil na stavbi ter drugih vzdrževalnih del.** To pomeni, da mora najemnica plačevati lastne obratovalne stroške, kot so stroški elektrike, ogrevanja, odvoza smeti, vode, interneta in pa obratovalne stroške, povezane s skupnimi prostori (elektrika, čiščenje, ogrevanje, voda), hišniška opravila ter deratizacijo. Z najemno pogodbo pa lahko najemodajalka na najemnico prenese tudi druge stroške, ki bi morali biti breme lastnice, zato predlagamo, da pred najemom pozorno preberete najemno pogodbo in se tako izognete morebitnim presenečenjem.

Lastnica lahko v skladu z zakonodajo zahteva plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). Če v pogodbi ni drugače dogovorjeno, stroški nadomestila bremenijo neposredno uporabnico nepremičnine, torej najemnico in uporabnico

stanovanja. Ker pa je NUSZ edini trenutno veljavni približek nepremičninskega davka, ki naj bi obdavčil premoženje lastnic, ni pravično, da ta ureditev bremeni najemnico in bi jo bilo zato treba spremeniti.

Pravna podlaga

- 24. člen Stanovanjskega zakona
izvrševanje pravic najemnika
- 25. člen Stanovanjskega zakona
redno upravljanje

Kaj lahko naredim, če lastnica ne vzdržuje stanovanja?

Lastnica je dolžna vzdrževati stanovanje in skupne dele stavbe v stanju, ki omogoča njihovo normalno uporabo. V primeru opustitve dolžnosti ima najemnica več načinov za vzpostavitev normalne rabe stanovanja in povračilo škode. Način postopanja najemnice je odvisen od vrste napak.

Najemnica je dolžna lastnico obveščati o stanju stanovanja in morebitnih napakah. **Če stanje stanovanja ne omogoča normalne rabe, naj najemnica o tem pisno obvesti lastnico in se dogovori za načine ter čas popravil. Lastnica mora popravila opraviti v čim hitrejšem času in s čim manj motnjami za najemnico.** V primeru, da dela onemogočajo bivanje najemnice, ji mora lastnica priskrbeti nadomestne prostore in kriti stroške selitve. Če lastnica tudi po obvestilu odklanja izvedbo popravil, ima najemnica dve možni obliki reševanja težav.

Lahko se obrne na **stanovanjsko inšpekcijo, ki opravi inšpekcijski**

nadzor in lastnici izda odločbo o načinu ter časovnem roku vzpostavitve normalne rabe stanovanja. Če lastnica v roku ne izvede popravil, ima najemnica pravico, da sama izvede naročena dela in stroške z obrestmi pobota z manjšim plačilom najemnine. Najemnica ima pravico tudi do povrnitve škode, ki je nastala v času, ko ni mogla normalno uporabljati stanovanja. Poleg tega lahko inšpekcija lastnico zaradi opustitve dolžnosti kaznuje z globo v višini od 500 do 1200 evrov.

Druga možnost pa je, da najemnica od lastnice pridobi soglasje za odpravo napak ali izboljšanje rabe prostorov. Ta se uporablja v primeru, ko bi najemnica želela izboljšati stanje bivanja, čeprav ji stanovanje omogoča normalno rabo. Lastnica ne sme odreči soglasja, če stroške posega nosi najemnica, če posegi ne škodijo interesu lastnice in drugih etažnih lastnic ter če so posegi skladni s sodobnimi tehničnimi standardi. V primeru, da lastnica ne da soglasja, ga lahko najemnica

pridobi na sodišču. Če gre za bistveno spremembo ali izboljšavo (kot so navedene v drugem odstavku 97. člena Stanovanjskega zakona) pa lahko lastnica svoje soglasje pogojuje s tem, da bo najemnica ob izselitvi v stanovanju vzpostavila prejšnje stanje ali da se odpove povrnitvi lastnih vlaganj. Ob izselitvi iz stanovanja ima najemnica sicer pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravila v soglasju z lastnico, če se z njo ne dogovori drugače.

Če so popravila neodložljiva, saj napake ogrožajo življenje in zdravje ljudi ali lahko povzročijo večjo škodo na opremi ali stanovanju, ima najemnica pravico opraviti popravila brez soglasja lastnice. V čim krajšem času po popravilu mora najemnica lastnico obvestiti o popravilu. V tem primeru je najemnica upravičena do povračila stroškov vlaganj zaradi teh popravil. Predlagamo pa, da o nujnem popravilu in namenu, da boste težavo rešili sami, vseeno pisno obvestite lastnico ter, v kolikor je to mogoče, priložite fotografije težave. Nujno shranite tudi vse račune bodisi za storitve izvajalke bodisi za orodje ali opremo, ki ste jo potrebovali, da ste zadevo sami popravili. Vse to je pomembno v primeru, da bi lastnica

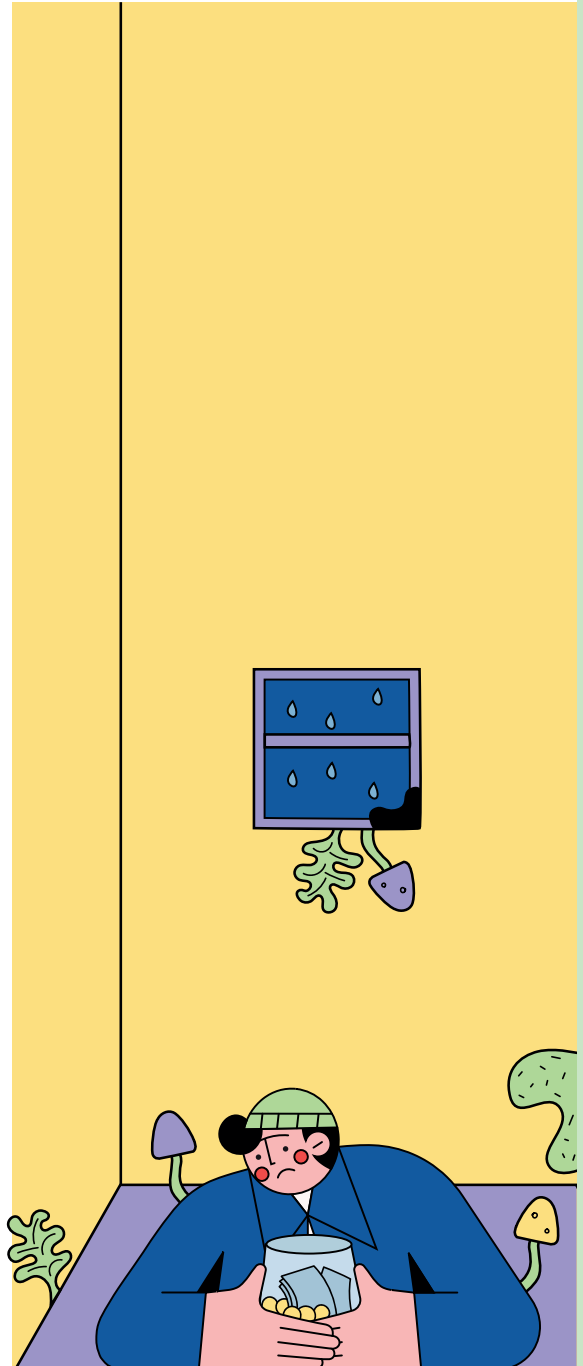
nato zavračala vračilo stroškov.

Pri večjih težavah, onemogočeni normalni rabi in neodzivnosti lastnice naj se najemnica obrne na pravno pomoč.

Pravna podlaga

- 10. člen Stanovanjskega zakona
primerno stanovanje
- 92. člen Stanovanjskega zakona
dolžnosti lastnika stanovanja
- 93. člen Stanovanjskega zakona
opustitev dolžnosti lastnika
- 96. člen Stanovanjskega zakona
soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju
- 97. člen Stanovanjskega zakona
kdaj lastnik ne more odreči soglasja za posege najemnika
- 98. člen Stanovanjskega zakona
povrnitev lastnih vlaganj najemnika

- 99. člen Stanovanjskega zakona
popravila in izboljšave v najemnem stanovanju
- 100. člen Stanovanjskega zakona
pravice najemnika stanovanja
- 126. člen Stanovanjskega zakona
ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju
- 136. člen Stanovanjskega zakona
pristojnosti občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov
- 168. člen Stanovanjskega zakona
kazni



Kako prodaja stanovanja vpliva na moje najemno razmerje?

Menjava lastništva stanovanja ne vpliva na najemno razmerje in na veljavnost najemne pogodbe. Nova lastnica ne sme samovoljno prekiniti najemne pogodbe ali spremeniti njenih določil (višina najemnine, dolžina najema ...). Ravno tako začetek prodaje stanovanja ne sme biti izgovor za prekinitev najemne pogodbe ali spreminjanje njenih določil.

Delna izjema je poplačilo terjatve s prodajo zastavljene nepremičnine, na katero je vpisana hipoteka, vendar še to le v primeru, ko je najemno razmerje sklenjeno po vpisu hipoteke. V tem primeru lahko kupka nepremičnine, ki je v postopku poravnave terjatev, najemno pogodbo odpove z enomesečnim odpovednim rokom.

Če najemna pogodba ne določa drugače (bodite pozorni na določilo glede vstopa najemodajalke v stanovanje), ima v času postopka prodaje najemnica še vedno popolno posest nad stanovanjem, lastnica (oziroma prodajalka) pa ne sme samovoljno odločati o številu ter načinih ogleda stanovanja. Za organizacijo ogledov in vstop agentke ali bodočih kupk mora

lastnica pridobiti soglasje najemnice, ki pa ji ga ta ni dolžna dati. Odrekanje ogledov tudi ne sme biti razlog za odpoved najemnega razmerja ali druge oblike sankcij. Najbolje je, da se najemnica in lastnica v času procesa prodaje stanovanje dogovorita o postopkih ogledov, ki ne posegajo pregrobo v pravice najemnice do zasebnosti in posedovanja stanovanja.

Če bi bilo ogledov res veliko in bi zniževali posestno pravico ter omejevali normalno rabo stanovanja, se lahko poskusite z lastnico dogovoriti tudi za sorazmerno znižanje najemnine, kar pravno uredite s sklenitvijo aneksa k pogodbi.

Pravna podlaga

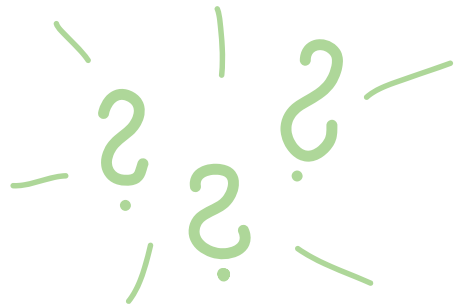
- 107. člen Stanovanjskega zakona
posledice spremembe lastninske pravice na stanovanju
- 153. člen Stvarnopravnega zakonika
poplačilo iz hipoteke

Ali lahko lastnica prepove, da se v stanovanje priseli moja partnerka, prijateljica ali otrok?

Lastnica lahko prepove, da se v stanovanje priseli nova članica gospodinjstva, ko ne gre za osebo, ki jo mora najemnica preživljati z zakonom, ali ko bi število oseb v stanovanju presegalo z zakonom določene površinske normative. To pomeni, da mora lastnica ne glede na velikost stanovanja dopustiti priselitev ene ali več oseb v stanovanje, če jih mora najemnica preživljati po zakonu (otrok, oskrbovanka ...). Za vse ostale osebe pa lahko priselitev zavrne le v primeru, če je stanovanje premajhno za bivanje povečanega števila oseb, in sicer glede na zakonsko definirane površinske standarde:

- 1-člansko gospodinjstvo: do 20 m²
- 2-člansko gospodinjstvo: nad 30 m²
- 3-člansko gospodinjstvo: nad 45 m²

- 4-člansko gospodinjstvo: nad 55 m²
- 5-člansko gospodinjstvo: nad 65 m²
- 6-člansko gospodinjstvo: nad 75 m²
- Za vsako nadaljnjo članico gospodinjstva se površina poveča za 6 m².



Za vsako osebo, ki v stanovanju biva več kot 60 dni v obdobju 3 mesecev, mora najemnica pridobiti **soglasje lastnice**. Na podlagi tega soglasja mora biti sklenjen aneks k najemni pogodbi, ki pa ne sme vplivati na druga določila pogodbe (npr. višina najemnine, dolžina najema ...).

Pravna podlaga

- 91. člen Stanovanjskega zakona
bistvene sestavine najemne pogodbe
- 94. člen Stanovanjskega zakona
obveznosti najemnika stanovanja
- 14. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (SZ-1_PDNSN-NPB5)
površinski normativi



Ali mi lahko lastnica predčasno odpove najemno pogodbo?

Lastnica lahko predčasno odpove najemno pogodbo zgolj v primeru krivdnih odpovednih razlogov, ki so definirani v 103. členu Stano­vanjskega zakona. V pogodbi so lahko poleg zakonsko opredeljenih vključeni tudi dodatni krivdni odpovedni razlogi. Če najemnica ni kršila katerega od krivdnih odpovednih razlogov, potem lastnica ne sme predčasno prekiniti najemne pogodbe in zahtevati izpraznitve stanovanja.

Izjemo predstavlja le stanje, v katerem bi lastnica potrebovala stanovanje za zadovoljevanje lastnih stanovanjskih potreb ali potreb ožjih članov družine. V tem primeru lahko najemodajalka predčasno prekine najemno pogodbo s 60 dnevnim odpovednim rokom, a mora obstoječi najemnici priskrbeti drugo primerno stanovanje, ki je v vseh pomembnih značilnostih primerljivo s sedanjim, stroške selitve pa mora pokriti lastnica.

Tudi v primeru kršitve katerega od krivdnih odpovednih razlogov last-

nica najemnici ne sme takoj prekiniti najemne pogodbe in zahtevati izselitve. **Lastnica mora najemnico na kršitev pisno opomniti (šteje tudi elektronsko sporočilo) in v opominu navesti kršitev ter način in rok odprave kršitve, ki ne sme biti krajša od 15 dni.** Če v tem roku najemnica kršitev odpravi, ni več razlogov za odpoved najemne pogodbe. Če pa najemnica kršitve ne odpravi, ji lahko lastnica vroči odpoved najemne pogodbe, s tem pa začne teči tudi odpovedni rok, ki ne sme biti krajši od 60 dni. Izjema je le primer odpovedi pogodbe zaradi neplačevanja najemnine ali stroškov, ko zakon ne predvideva odpovednega roka in je najemno razmerje odpovedano z vročitvijo odpovedi. **Če se najemnica po določenem roku ne izseli, ima še vedno posestno varstvo in se lahko postopek izselitve izvede samo na podlagi tožbe. Ravno tako lastnica stanovanja nima pravice samovoljno izvajati izselitve, ampak mora to izvesti pooblaščen oseba (policija, sodni izvršitelj ...).**

Ker se zadnje čase pojavlja praksa sklenitve pogodbe v obliki notarskega zapisa ali z notarsko overjenim podpisom, ki naj bi pomenila neposredno izvršljivost pogodbe, je treba opozoriti, da je **stanovanjski zakon jasen in zahteva odpoved pogodbe na sodišču, česar ni mogoče zaobiti z neposredno izvršljivostjo pogodbe**. Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se tako veže na ostala določila najemne pogodbe, nima pa vpliva na njeno odpoved. Ta se lahko izvede zgolj s tožbo.

Če lastnica od najemnice zahteva izselitev, ne da bi ta kršila katerega od krivdnih odpovednih razlogov, ali pa samovoljno izvaja izselitev, ima najemnica pravico do samopomoči in lahko lastnici prepreči izselitev. Nato naj se obrne na pravno pomoč in pridobi sodno varstvo posestne pravice.

Pravna podlaga

- 103. člen Stanovanjskega zakona
krivdni odpovedni razlogi
- 106. člen Stanovanjskega zakona
nekrivdni odpovedni razlogi
- 112. člen Stanovanjskega zakona
odpoved najemne pogodbe
- 112.a člen Stanovanjskega zakona
odpoved najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov
- III. del POSEST, od 24. do 36. člena, Stvarnopravni zakon
- Sodna praksa o neposredni izvršljivosti pogodbe:
Evidenčna številka primera VSL00009469

Ali mi lastnica lahko prepove prijavo začasnega ali stalnega prebivališča?

Najemničina zakonska dolžnost je, da v kraju prebivanja prijavi začasno ali stalno prebivališče, zato ji je lastnica ne sme odreči. Še več, Zakon o prijavi prebivališča v 7. in 13. členu izrecno prepoveduje, da bi najemodajalka omejevala prijavo prebivališča najemnici.

Najemnica lahko prijavi začasno ali stalno prebivališče na lokalni upravni enoti oziroma na spletnem mestu eUprave, če ima urejen digitalni podpis. Za uspešno izvedbo prijave rabi dokazilo o pravici do bivanja na posameznem naslovu, ki ga izkazuje najemna pogodba ali podpisana izjava lastnice stanovanja, da najemnici dovoli bivanje (ta se predloži v primeru, da med lastnico in najemnico ni sklenjena najemna pogodba).

Pravna podlaga

- 7. člen Zakona o prijavi prebivališča
zakon o prijavi prebivališča
- 13. člen Zakona o prijavi prebivališča
prijava

Ali lahko lastnica brez najave in pogosto vstopa v stanovanje?

Če v pogodbi ni drugače navedeno, mora najemnica lastnici ali njeni zakoniti zastopnici **omogočiti vstop v stanovanje največ dvakrat letno, a le za preveritev primerne uporabe stanovanja. Lastnica se mora predhodno najaviti in pridobiti dovoljenje za vstop v stanovanje. V primeru, da se lastnica ni najavila, jo najemnica ni dolžna spustiti v stanovanje. Če je lastnica v posameznem letu že dvakrat opravila pregled stanovanja, ji najemnica ni več dolžna dovoliti vstopa v stanovanje.** Ravno tako lastnica najemnici ne sme prekiniti najemne pogodbe, če ji ta ne dovoli vstopa več kot dvakrat letno.

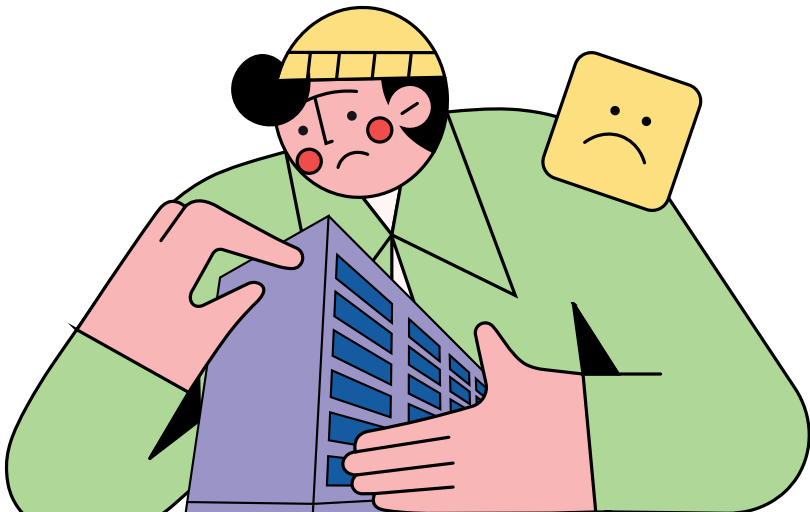
Izjema je opravljanje del za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kableskega in telefonskega priključka, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in tako dalje), za katera mora najemnica dopustiti vstop izvajalkam del, a tudi tokrat le po predhodni najavi.

V skladu z zakonodajo ima v času trajanja najemne pogodbe najemnica stanovanje v posesti in s tem pravico do njegove rabe. V primeru nedovoljenih vstopov v stanovanje, nenajavljenih obiskov z zahtevo po vstopu ali zahtev po vstopu več kot dvakrat letno naj najemnica pisno (šteje tudi elektronsko sporočilo) opomni lastnico na svoje zakonske pravice. Če lastnica ne upošteva pravic najemnice in nadaljuje s kršenjem posesti, se lahko najemnica obrne na pravno pomoč ter sproži tožbo za motenje posesti.

V primeru, da so vdori v zasebnost nevdržni, se lahko najemnice obrnejo tudi na policijo. Po 141. členu Kazenskega zakonika (KZ-1) vstopanje v stanovanje brez soglasja najemnice predstavlja tudi kršitev ustavne pravice do nedotakljivosti stanovanja. Kdo je lastnica stanovanja pri tem ni bistveno, najemnica stanovanja ima namreč pravico do zasebnosti, ki jo lastnica s takim delovanjem neposredno krati. V primeru kazenske ovadbe je za to kršitev zagrožena denarna kazen ali zapor do enega leta.

Pravna podlaga

- 94. člen Stanovanjskega zakona
obveznosti najemnika stanovanja
- 100. člen Stanovanjskega zakona
pravice najemnika stanovanja
- III. del POSEST, od 24. do 36. člena, Stvarnopravni zakon
- 141. člen Kazenskega zakonika
krišitev nedotakljivosti stanovanja



Imam težave s plačevanjem najemnine. Kaj lahko naredim?

Za pomoč pri plačevanju najemnine ali pokrivanju življenjskih stroškov imajo najemnice naslednje možnosti:

1) Subvencija tržne najemnine

Najemnica tržnega stanovanja, ki izpolnjuje določene dohodkovne in premoženjske kriterije, je upravičena do subvencije tržne najemnine. Do subvencije je upravičena najemnica, ki nima v lasti primerne stanovanja, je državljanica Slovenije, njeni dohodki in premoženje pa ne presegajo cenzusa, določenega z zakonom in razpisi za dodelitev neprofitnega stanovanja. **Subvencijo najemnine izplačuje občina stalnega prebivališča najemnice** in to ne glede na to, v kateri občini ta najema (primer: stalni prebivalci občine Nazarje bi subvencijo tržne najemnine v Ljubljani plačevala občina Nazarje). To je pomembno, saj je eden od pogojev dodelitve subvencije tudi umestitev na prednostno listo na razpisu za neprofitna stanovanja, če ga je občina najemničinega stalnega prebivališča razpisala pred manj

kot enim letom. Pogoji za dodelitev subvencije se tako med občinami do določene mere razlikujejo:

- če je bil razpis za neprofitna stanovanja v občini stalnega prebivališča izdan pred manj kot enim letom, je pogoj za pridobitev subvencije uvrstitev na prednostno listo na zadnjem razpisu;
- če je bil zadnji razpis v občini stalnega prebivališča izdan pred več kot enim letom, se upošteva kriterije tistega razpisa in preveri, ali bi v skladu z njimi najemnica sodila na prednostno listo za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- če občina stalnega prebivališča ni izdala razpisa za neprofitna stanovanja, se za dodelitev subvencije tržne najemnine upoštevajo kriteriji upravičenosti do neprofitnega stanovanja, ki so definirani v zakonu.

Višina subvencije je odvisna od dohodka gospodinjstva in lokacije, velikosti ter kakovosti stanovanja. Subvencija se dodeli za eno leto oziroma

do poteka najemne pogodbe. Znesek subvencije se nakazuje lastnici, ki najemnici za ustrezen znesek zmanjša najemnino.

Vloga za ta postopek je dostopna na spletnem mestu eUprave in se odda pristojnemu centru za socialno delo osebno ali po pošti.

2) Izredna denarna pomoč

V primeru izrednih življenjskih dogodkov, ki so nastali iz razlogov, na katere najemnica ne more vplivati (izguba zaposlitve, smrt v družini, naravne nesreče, povečani življenjski stroški ...) in so jo potisnili v stanje materialne ogroženosti, lahko najemnica zaprosi za **izredno denarno socialno pomoč**. Ta se **izplača za poravnavanje točno določenih življenjskih stroškov** in lahko z njo najemnica pokrije tudi stroške najemnine.

Več o vlogi lahko preberete na spletnem mestu Skupnosti centrov za socialno delo Slovenije.

3) Pomoč za študentke

Študentke Univerze v Ljubljani se lahko za pomoč obrnejo na fundacijo **Študentski tolar**, ki redno objavlja razpise za pomoč posameznicam v stiski.

4) Enkratna denarna pomoč občin

Za socialno ogrožena gospodinjstva, ki ne morejo kriti življenjskih stroškov, je **v okviru posameznih občin predvidena pomoč v obliki enkratne denarne pomoči**. Pogoji pridobitve pomoči je stalno prebivališče v posamezni občini, **zato naj se najemnice obrnejo na občino stalnega prebivališča**.

5) Razpisi za neprofitna stanovanja

Dostop do neprofitnega najemnega stanovanja, ki ga oddaja lokalni ali državni stanovanjski sklad, lahko predstavlja trajno rešitev stanovanjskega vprašanja. A ker je Slovenija vse od osamosvojitve zanemarjala stanovanjsko področje in je v devetdesetih letih razprodala velik delež najemnih stanovanj, je neprofitnih stanovanj izjemno malo, razpisi za njihovo dodelitev pa so redki. Na spletnih mestih stanovanjskih skladov spremljajte objavo razpisov, ki običajno potekajo vsaki dve leti.

Pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja so:

- slovensko državljanstvo;
- stalno prebivališče v kraju stanovanjskega sklada ali

neprofitne organizacije, ki nudi stanovanja;

- nobena od članic gospodinjstva ne sme najemati neprofitnega stanovanja ali biti (so)lastnica drugega stanovanja, ki presega vrednosti 40 % primernega stanovanja;
- nobena od članic gospodinjstva ne sme biti lastnica drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja;
- mesečni dohodki gospodinjstva v letu pred razpisom: za enočlansko gospodinjstvo dohodek ne sme presegati 200 % povprečne neto plače; za dvočlansko 250 %, za tričlansko 315 %; za štiričlansko 370 %; za petčlansko 425 %; za šestčlansko 470%; za vsako nadaljnjo članico pa se meja dviga za 25 %.

Pri razpisih lahko sklad ali občina poleg splošnih določi še dodatne pogoje, a je upoštevanje teh pri dodeljevanju stanovanj omejeno.

Lastnica mi ne želi podaljšati najemne pogodbe. Kaj lahko naredim?

Lastnica ni primorana podaljšati najemne pogodbe. Če se najemna pogodba ne podaljša, mora najemnica ob poteku pogodbe zapustiti stanovanje in poiskati novo. Zato je pomembno, da se najemnica pri lastnici pravočasno pozanima o njeni nameri po podaljšanju pogodbe in pogojih podaljšanja, da ima še dovolj časa za mirno iskanje novega stanovanja v primeru nepodaljšanja pogodbe.

Najemnica, ki ji je bilo stanovanje dano v najem za določen čas, mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa od lastnice pridobiti odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku, razen če najemna pogodba ne določa drugače.

Slovenska zakonodaja ne določa minimalne dolžine pogodbe, zato je najemnica prepogosto prepuščena dobri volji lastnice. Tako niso redke situacije, ko lastnica oddaja stano-

vanje v daljšem časovnem obdobju, a vseeno sklepa kratkoročne pogodbe v dolžini enega leta ter s tem najemnico potiska v negotovost. Mnoge države zato določajo minimalno dolžino najemne pogodbe, spodbujajo dolgoročno oddajanje ali celo določajo, da se mora ta sklepati za nedoločen čas.

Pravna podlaga

→ 95. člen Stanovanjskega zakona
podaljšanje najema za določen čas

Ali lahko lastnica zadrži varščino?

Lastnica je dolžna vrniti varščino, če najemnica po zaključenem najemu do lastnice nima neporavnanih obveznosti ter vrne stanovanje v stanju, kot ga je prevzela. Pri tem pa se upošteva normalna raba in vlaganja, ki so nastala v soglasju z lastnico. Kot normalna raba šteje običajna raba stvari, ki s seboj prinese obrabo in staranje opreme ter stanovanjskih površin. Če je najemnica odgovorna za nastalo škodo na stanovanju in je ni popravila, potem ima lastnica pravico zadržati varščino, ki je bila vplačana ravno s tem namenom.

Prav zaradi dokazovanja odgovornosti za nastalo škodo je ob podpisu najemne pogodbe treba fotografirati stanje stanovanja in opreme ter napisati primopredajni zapisnik. Poleg tega je treba ob plačilu varščine od lastnice pridobiti potrdilo o plačilu varščine, saj ta služi kot dokaz, da je najemnica varščino prejela.

Če najemnica teh dokazil nima, naj poskuša v postopku dokazovanja odgovornosti za stanje stanovanja in opreme ter plačila varščine pridobiti druge oblike dokazov. Za stanje stanovanja so to lahko fotografije iz oglasa, fotografije ob vselitvi, komu-

nikacija z lastnico in podobno. Za plačilo varščine pa je to lahko komunikacija z lastnico, nakazila s transakcijskega računa in podobno.

V primeru, da lastnica ne vrne varščine, naj jo najemnica na to pisno opomni. Če je tudi v tem primeru ne želi vrniti in se z najemnico ne strinja glede odgovornosti za stanje stanovanja (npr. stanje je nastalo pred najemom ali pa z običajno rabo), se najemnica lahko obrne na pravno pomoč in lahko vračilo varščine terja na sodišču.

Ob odhodu iz stanovanja je najemnica upravičena tudi do povračila potencialnih materialnih vlaganj v stanovanje. Če je najemnica financirala popravila v skladu z dogovorom z lastnico, ji je ta ob odhodu iz stanovanja dolžna povrniti stroške vlaganj.

Pravna podlaga

→ 113. člen Stanovanjskega zakona
izročitev stanovanja lastniku

604. člen Obligacijskega zakonika
vrnitev v zakup vzete stvari

Kam se lahko obrnem ob težavah na najemnem trgu?

Najemniški SOS

@ najemniski.sos@gmail.com

🌐 <https://najemniski-sos.si/>



Javne svetovalnice najemnicam

PIC - Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja

Brezplačno pravno svetovanje za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana.

☎ 0152 11888

☎ 051 681 181

@ pic@pic.si

🌐 <https://pic.si/pravno-svetovanje/>

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana

Svet spremlja uresničevanje pravic najemnikov v Ljubljani

☎ 01 30 61 239

@ svpnsvmol@ljubljana.si

@ najemniki.stanovanj@ljubljana.si

🌐 <https://www.ljubljana.si/sl/mestni-svet/odbori-in-komisije/drugi-organi-komisije-sveti-mol/svet-za-varstvo-pravic-najemnikov-stanovanj/>

Svet za varstvo pravic najemnikov Murska Sobota

Svetovanje, pravna pomoč, obravnavanje kršitev, spremljanje izvajanja občinske stanovanjske politike v Murski Soboti.

☎ 02 525 16 77

@ mestna.obcina@murska-sobota.si

🌐 <https://www.murska-sobota.si/svet-za-varstvo-pravic-najemnikov-stanovanj>

Mestna zveza upokojencev

Stanovanjska svetovalnica za upokojence v Ljubljani.

☎ 01 430 44 10

@ mzu@siol.net

🌐 <https://www.mzu-lj.si/424/komisija-za-stanovanjskopravne-zadeve>

Državne institucije

Inšpektorat RS za stanovanja

Nadzor na področju kakovosti stanovanj, nevzdrževanja, oddajanja brez najemne pogodbe. Izdajo odločbo v primeru, da lastnica ne izvaja popravil za normalno rabo.

☎ 0142 04 488

@ gp.irss@gov.si

🌐 <https://www.gov.si/drzavni-organi/organi-v-sestavi/inspektorat-za-stanovanja/>

Tržni inšpektorat

Nadzor nad delovanjem nepremičninskih agencij in oglaševanja stanovanja.

☎ 0128 08 700

@ gp.tirs@gov.si

🌐 <https://www.gov.si/drzavni-organi/organi-v-sestavi/trzni-inspektorat/>

Centri za socialno delo

Oddajanje vlog za subvencije najemnin, izredne denarne pomoči.

Vezano na regijo

🌐 <https://www.csd-slovenije.si/>

Zagovornik načela enakosti

Zagovornik načela enakosti je samostojen državni organ za varstvo pred diskriminacijo.

☎ 0147 35 531

☎ 080 8180

@ gp@zagovornik-rs.si

🌐 <https://zagovornik.si/>

Pravne storitve

Pravni SOS

Pravno svetovanje.

☎ 051 368 812

@ info@pravnisos.si

🌐 <https://www.pravnisos.si/objava/problematika-stalnega-in-zacasnega-prebivalisca-najemnikov/>

Brezplačna pravna pomoč Velenje

Pravna pomoč občanom Velenja.

☎ 03/ 8961 620

🌐 <https://www.velenje.si/e-obcina/brezplacno-svetovanje>

Kralji ulice

Preprečevanje in podpora v primeru deložacij in tveganja brezdomstva, podpora brezdomcem.

☎ 059 022 503

@ info@kraljiulice.org

🌐 <http://www.kraljiulice.org/>

Zavod PIP

Brezplačna pravna pomoč za območja: Maribor, Hoče – Slivnica, Pesnica, Sveti Andraž v Slovenskih goricah, Miklavž na Dravskem polju, vsem študentom Univerze v Mariboru in nevladnim organizacijam v Podravju.

☎ 02 23 42 146

@ pip@zavodpip.si

🌐 <https://zavodpip.si>

Brezplačna pravna pomoč


Brezplačna pravna pomoč za tiste, katerih materialni položaj ne omogoča poravnave sodnih stroškov.


🌐 https://www.sodisce.si/sodni_postopki/brezplacna_pravna_pomoc/


Študentske svetovalnice

Mladinski svet Slovenije

Stanovanjska svetovalnica.

 01 42 56 055

 stanovanjska.svetovalnica@mss.si


 <https://mss.si/stanovanjska-svetovalnica/>

Študentska organizacija Slovenije

Svetovanje glede najema pri zasebnikih in javnih zavodih.

 01 28 06 800


 info@studentska-org.si

 <https://www.studentska-org.si/studentski-kazipot/bivanje/>

Zavod študentska svetovalnica

 01 438 02 53

 info@svetovalnica.com

 <https://www.svetovalnica.com/pravno-podrocje/bivanje>

Kamrica (ŠOUM)

Oglasi, nasveti in informacije o najemanju na območju Maribora.

 02 234 21 33

 kamrica@dostop.si

 <https://kamrica.dostop.si>

Mojcimer (ŠOUP)

Oglasi, nasveti in informacije o najemanju na področju Kopra.

 05 66 26 220

 info@mojcimer.si

 <https://www.mojcimer.si/>

NAJEMNA POGODBA

ki sta jo na osnovi določil Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. 69/2003) in Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št. 83/2001) dogovorila in sklenila

LASTNIK/NAJEMODAJALEC

(ime in priimek; v primeru podjetja naziv podjetja in ime in priimek odgovorne osebe)

(EMŠO; v primeru podjetja matična številka)

(stalni naslov; v primeru podjetja naslov sedeža podjetja)

(v nadaljevanju najemodajalec)

NAJEMNIK (eden ali več)

(ime in priimek)

(EMŠO)

(stalni naslov)

(v nadaljevanju najemnik)

1. člen

Predmet te pogodbe je najem stanovanja _____

_____ (katastrska številka, naslov, lega v stavbi, opis: velikost, sobnost). Najemna pogodba vključuje tudi najem _____

_____ (npr. kleti - velikost, katastrska številka; parkirišča - katastrska številka ali lega) ter souporabo skupnih prostorov, ki pripadajo stavbi.

Stanovanje je zgrajeno leta _____

(letnica; v primeru obnove tudi navedba leta obnove) in vključuje naslednje

priključke:

Način ogrevanja: _____ (navedba načina ogrevanja)

Voda: _____ (bojler ali drug vir ogrevanja vode)

Elektrika: _____

Drugo: _____ (internet, televizija, plin)

Stanovanje je _____ (opremljeno/neopremljeno).

2. člen

Najemodajalec izroči, najemnik pa prevzame stanovanje opisano v 1. členu te pogodbe.

Najemodajalec in najemnik ob vselitvi sestavita zapisnik o stanju števecv ter popis opreme, ki sta sestavni del te pogodbe. Za odpravo morebitnih pomanjkljivosti stanovanja se najemodajalec zaveže te popraviti v najkrajšem možnem času.

Najemodajalec odgovarja za skrite napake v stanovanju, ki jih ni moč odkriti z običajnim pogledom ter za njih vedel, a o tem ni obvestil najemnika.

3. člen

Vrsta najema po kategorijah najemnih stanovanj: tržno najemno stanovanje.

4. člen

Najemnik se zaveže, da bo stanovanje uporabljal kot dober gospodar.

Poleg najemnika bodo v stanovanju prebivale naslednje osebe:

(ime in priimek)

(EMŠO)

(stalni naslov)

Brez pisnega soglasja najemnik ne sme oddajati stanovanja v podnajem.

V primeru da bo poleg najemnika in v tem členu navedenih oseb v stano-

vanju več kot 60 dni v obdobju 3 mesecev bivala še druga oseba, mora za njihovo bivanje najemnik pridobiti soglasje najemodajalca in skleniti aneks k najemni pogodbi. Najemodajalec ne more odreči soglasja v primeru, da gre za osebo, ki jo je najemnik dolžan preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je število oseb na stanovanje po velikosti še primerno.

5. člen

Najemno razmerje se sklepa za določen čas od _____ do _____.

Pogodba se po preteku najemnega razmerja podaljša avtomatsko pod enakimi pogoji in za enako dolžino, razen če ena od pogodbenih strank najkasneje 30 dni pred potekom pogodbe pisno obvesti drugo o prekinitvi pogodbe ali nameri o podaljšanju pogodbe pod spremenjenimi pogoji. V primeru, da druga stanka v 15 dneh pisno ne odgovori na namero o spremenjenih pogojih podaljšanja pogodbe se šteje, da je pogodba prekinjena na dan izteka najemnega razmerja.

6. člen

Pogodbeni stranki se sporazumno dogovorita, da mesečna najemnina za stanovanje znaša _____ EUR.

Najemnik se zaveže najemnino za tekoči mesec poravnati do _____ (dne) v mesecu na transakcijski račun _____

V primeru plačevanja na roke se najemodajalec zaveže, da bo ob vsaki prejeti najemnini najemniku predal podpisano potrdilo o prejetju plačila.

Najemnina se v času trajanja najemne pogodbe ne spreminja.

7. člen

Ob prevzemu stanovanja v posest se najemnik zaveže plačati varščino v višini ene mesečne najemnine, in sicer: _____ na transakcijski račun najemodajalca _____

V primeru plačila na roko je najemodajalec ob prejemu plačila dolžan najemniku dati potrdilo o plačilu varščine, ki vključuje datum prejema, višino plačane varščine in lastnoročen podpis.

Najemodajalec lahko varščino koristi v primeru:

- neplačevanja najemnin in/ali drugih v pogodbi dogovorjenih stroškov, ki bremenijo najemnika,
- za škodo, ki je nastala zaradi neobičajne rabe stanovanja in je nastala po krivdi najemnika,
- ob soglasju najemnika za pokrivanje stroškov, ki v skladu s pogodbo bremenijo najemnika in so nastali v zadnjem mesecu najema.

Če ima najemnik poravnane dolgove in je stanovanje vrnil v stanju, kakor ga je prevzel (pri tem se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z najemodajalcem), je najemodajalec na dan poteka najemnega razmerja dolžan najemniku vrniti celoten neamortiziran znesek varščine.

8. člen

Poleg plačevanja najemnine se najemnik zaveže tudi k plačevanju obratovalnih stroškov. Te bo poravnal na podlagi prejetih računov.

Najemodajalec se zaveže, da bo poravnal stroške vzdrževanja, upravljanja in druge investicijske stroške povezane s stanovanjem, stroške zavarovanja in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

9. člen

Pravice najemodajalca so:

- pobiranje najemnine,
- odločanje o prenehanju najemnega razmerja v skladu s to pogodbo in zakonom.

Dolžnosti najemodajalca so:

- predati stanovanje najemniku v posest na dan začetka najemnega razmerja in v stanju, ki omogoča normalno rabo,
- vzdrževati stanovanje in druge prostore, ki so del najemne pogodbe na način, ki omogoča normalno rabo,
- v primeru popravil je najemodajalec dolžan popravila opraviti na način, ki

v najmanjši meri ovira normalno rabo stanovanja s strani najemnika. Če najemodajalec tega ne zagotovi, je dolžan najemniku ustrezno zmanjšati najemnino ali zagotoviti primerljivo stanovanje na primerljivi lokaciji, pri čemer stroške selitve nosi najemodajalec,

- odgovarja za pravne in stvarne napake na stanovanju.

10. člen

Pravice najemnika so:

- uporabljati stanovanje in izvajati posest nad najetimi prostori v skladu z najemno pogodbo in zakonodajo,
- opravljati popravila, ki so neodložljiva za zavarovanje življenja ali zdravja stanovalcev ali vrednosti stanovanja in opreme. Najemnik je upravičen do povračilo stroškov, ki so nastala zaradi teh popravil. O izvedenih popravilih je najemnik dolžan v čim krajšem času obvestiti najemodajalca,
- zahtevati povrnitev škode, ki je nastala zaradi nevezdrževanja stanovanja s strani najemodajalca
- zahtevati sorazmerno znižanje najemnine za čas, ko stanovanje ni bilo mogoče normalno uporabljati, razen če je za nezmožnost normalne uporabe odgovoren najemnik,
- povračilo neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z najemodajalcem
- zahtevati povračilo previsoko zaračunane najemnine.

Dolžnosti najemnika so:

- plačevanje najemnine in z najemno pogodbo dogovorjenih stroškov,
- uporabljati stanovanje v skladu z najemno pogodbo in običajno rabo
- obveščati najemodajalca o napakah na stanovanju,
- odgovarjati za škodo na stanovanju, ki bi nastala po njegovi krivdi,
- dopustiti vstop najemodajalca oziroma njegovega pooblaščenca v stanovanje za preveritev rabe v skladu z najemno pogodbo, vendar največ dvakrat letno in zgolj po predhodni najavi
- dopustiti vstop v stanovanje za opravljanje del, a le po predhodni najavi
- najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca spreminjati prostorov in drugače posegati v stanovanje
- pridobiti soglasje najemodajalca za oddajanje stanovanja v podnajem.

11. člen

Najemnik lahko predčasno odpove najemno pogodbo kadarkoli in brez navajanja razlogov s 60-dnevnim odpovednim rokom.

Najemodajalec lahko predčasno odpove najemno pogodbo:

v primeru krivdnih odpovednih razlogov navedenih v 13. členu te pogodbe
v primeru lastnih stanovanjskih potreb ali stanovanjskih potreb svojih ožjih družinskih članov s 3-mesečnim odpovednim rokom. V tem primeru mora najemodajalec najemniku priskrbeti drugo najemno stanovanje, ki je v vseh pomembnih okoliščinah primerljivo s sedanjim stanovanjem. Stroške selitve v tem primeru nosi najemodajalec.

12. člen

Krivdni odpovedni razlogi na strani najemnika so:

- neplačevanje najemnine ali s pogodbo določenih stroškov, ki bremenijo najemnika,
- brez soglasja najemodajalca spremeni prostore,
- brez soglasja najemodajalca da stanovanje v podnajem,
- opravljanje dejavnosti v stanovanja brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem
- ne pridobi soglasja za bivanje dodatne osebe v stanovanju v skladu s 4. členom te pogodbe,
- s svojo rabo povzroča večjo škodo na stanovanju, opremi, skupnih prostorih ali stavbi,
- z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje moti druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja
- ne dopusti vstopa najemodajalca pod pogoji določenimi v 10. členu te pogodbe

V primeru nastanka krivdnih odpovednih razlogov je najemodajalec dolžan najemnika pisno opomniti na kršitev in predlagati način njene odprave v roku, ki ne sme biti krajši od 15 dni.

Če danem roku najemnik ne odpravi kršitve, lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo s 60-dnevnim odpovednim rokom.

V primeru spora se najemna pogodba odpoveduje s tožbo.

Najemodajalec ne more zahtevati izselitve najemnika predem mu ne povrne vlaganj, kot je določeno v 13. členu te pogodbe.

13. člen

Najemnik bo stanovanje prosto ljudi in stvari predal najemodajalcu na dan poteka najemnega razmerja.

Najemnik je dolžan stanovanje predati v stanju kot ga je prejel, pri čemer se upošteva normalna raba stanovanja in spremembe na stanovanju, ki so nastale v skladu z dogovorom z najemodajalcem.

Ob izselitvi je najemodajalec najemniku dolžan vrniti polno varščino pod pogoji iz 7. člena te pogodbe.

Ob izselitvi je najemnik upravičen do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z najemodajalcem, če se z njim ne dogovori drugače.

14. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da se za vse, kar ni zajeto v tej najemni pogodbi, uporabljajo določila Stanovanjskega zakona in Obligacijskega zakonika.

15. člen

Najemodajalec in najemnik o zadevah povezanih z najemno pogodbo pisno komunicirata prek elektronskih naslovov:

Najemnik: _____ (e-naslov)

Najemodajalec: _____ (e-naslov)

16. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo pristojno sodišče.

17. člen

Pogodba stopi v veljavo s podpisom. Pogodba je natisnjena v _____
(dveh oz. odvisno od števila podpisnikov) izvodih.

Kraj: _____

Datum: _____

NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK

najemniski-sos.si