



Datum: 09.09.2022

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

1. Predmet naročila je najem stanovanja na naslovu **Cesta Jaka Platiše 7, 4000 Kranj**
2. Podatki o upravniku:
DOMPLAN d. d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj, ID za DDV: SI66384010
3. Izhodiščna minimalna najemnina znaša 600,00 EUR/mesec. Ob sklenitvi pogodbe, najemnik lastniku plača varščino v višini 2 mesečnih najemnin, ki se vrnejo ob izselitvi, v primeru da se stanovanje vrne v normalnem stanju (brez škode na nepremičnini).
4. Pogodba se bo sklenila za dobo 11 mesecev z možnostjo podaljšanja.
5. Pričakovani rok za vselitev/sklenitev najemne pogodbe:
Predvidoma 01.12.2022
6. Ponudba mora biti izdelana na priloženem obrazcu.
7. Ponudbi mora biti priloženo tudi dokazilo o višini mesečnih dohodkov gospodinjstva. Zadostuje kopija zadnjih treh plačilnih listin (upošteva se nakazilo na TRR).
8. Pred oddajo ponudb je omogočen ogled stanovanja v prisotnosti nepremičninske agentke. Ogledi stanovanja so možni, vendar se je za ogled potrebno predhodno pisno naročiti na: dom.preddvor@dso-preddvor.si.

V primeru, da ste zainteresirani za izvedbo predmetnega naročila, vas vabimo, da nam posredujete ponudbo na priloženem obrazcu. Ponudbo je potrebno predložiti najkasneje do **27.9.2022 do 12.00 ure** na naslov Dom starejših občanov Preddvor, Potoče 2, 4205 Preddvor, v zaprti ovojnici z oznako: » NE ODPIRAJ–PONUDBA ZA NAJEM STANOVANJA NA NASLOVU CESTA JAKA PLATIŠE 7, KRANJ«. Na zunanji hrbtni strani ovojnice mora biti označeno ime in priimek ter naslov ponudnika. Predvideno odpiranje ponudb bo dne: 27.9. 2022 ob 12. uri v pisarni direktorice Doma starejših občanov Preddvor.



Lidija Kos
direktorica

Dom starejših občanov Preddvor na podlagi Statuta Doma starejših občanov Preddvor št. 0070-2/2016-01 z dne 8.9.2016 in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) objavlja

JAVNEGA RAZPISA ZA ODDAJO STANOVANJA V NAJEM

Dom starejših občanov Preddvor (v nadaljevanju: Dom), razpisuje možnost najema dvosobnega stanovanja na lokaciji Jaka Platiše 7, 4000 Kranj.

1 PREDMET RAZPISA

1.1 Predmet razpisa in seznam stanovanj

Dom razpisuje oddajo za bivanje primerne in vseljivega dvosobnega mansardnega stanovanja št. 24 z ident. št. 69E. v 4. nadstropju v skupni izmeri 75,87 m² v stanovanjski hiši v Kranju, Cesta Jaka Platiše 7.

1.2 Najemno razmerje

Izbrani prosilec z Domom po zaključenem postopku izbora sklene najemno pogodbo za stanovanje. Najemnik je poleg najemnine, katere višina je podrobneje opredeljena v najemni pogodbi (osnutek je v prilogi), dolžan plačati še vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja in so natančneje opredeljeni v Splošnih pogojih za oddajo stanovanj v najem.

Najem stanovanja se lahko izvede za določen čas, ki ne sme biti daljši od 11 mesecev z odpovedno dobo treh mesecev.

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

Doba posameznega najemnega razmerja, sklenjenega za določen čas se po poteku najemnega razmerja lahko glede na izražen interes najemnika brez ponovne prijave najemnika na javni razpis podaljša. Podaljšanje pogodbe je mogoče le, če je najemnik redno ter v celoti izpolnjeval vse obveznosti iz najemnega razmerja. Dom si pridržuje pravico odkloniti sklenitev podaljšanja najemne pogodbe oziroma odstopiti od najemne pogodbe v kolikor posamezno stanovanje nameni za druge projekte oziroma programe Doma skladno z akti svojega poslovanja.

1.3 Varščina za najem

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša dve mesečni najemnini. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

2 RAZPISNI POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI PROSILCI, NAČIN ODDAJE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA

2.1 Osnovni pogoji za kandidiranje na razpisu

- NAJEMNIKI STANOVANJ SO LAHKO popolno poslovno sposobne fizične osebe in imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.
- USTREZNA PONUJENA VIŠINA NAJEMNINE

Minimalni znesek najemnine za katerega je najemnik še pripravljen oddajati stanovanje je 600,00 € na mesec (v primeru, da je ponujena nižja najemnina od minimalne/izhodišče, se ponudba zavrne kot brezpredmetna);

- **VIŠINA MESEČNIH DOHODKOV GOSPODINISTVA:** mesečni dohodki, morajo omogočati normalno plačevanje najemnine. Mesečni prihodek gospodinjstva naj bi bil 3x višji od najemnine (v primeru najemnine v višini 600 EUR, naj bi celotno gospodinjstvo mesečno prejelo 1.800,00 EUR dohodkov)

2.2 Način prijave

Prosilec ponudbo odda na obrazcu POVABILO K ODDAJI PONUDBE, ki je priloga razpisne dokumentacije.

Prosilci so dolžni, pod izrecnim opozorilom na kazensko in odškodninsko odgovornost, v prijavi na razpis navesti resnične in ažurne podatke. Prosilci bodo obveščeni o vodenju prijave ter pozvani k pregledu podatkov iz prijave. Po datumu za oddajo prijave, poprava morebitnih pomot ne bo mogoča.

Prosilci, ki so že bili najemniki Doma in nimajo poravnanih vseh obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij ali drugih sodelovanj s Domom ali jim je bila najemna pogodba odpovedana zaradi kršitev, se na ta razpis ne morejo prijaviti.

Na razpisu bo izbran prosilec z najvišjo ponujeno najemnino. V primeru, da bo več prosilcev ponudilo enako najemnino, bo imel prednost pri izboru prosilec iz prednostne kategorije po vrstnem redu, kot so navedni v točki 3.

3 PREDNOSTNE KATEGORIJE

V primeru, da več prosilcev ponudi enako najemnino se ponudbe razvrstijo po sledečem vrstnem redu:

1. Prosilec, ki je zaposlen v Domu starejših občanov Preddvor – V primeru, da se prijavi več zaposlenih z enako višino najemnine, se upošteva čas zaposlitve v Domu.
2. Dosedanji najemniki tega stanovanja Doma.

4 NATEČAJNI POSTOPEK

Prosilci, ki želijo najeti stanovanje po pogojih tega razpisa, lahko oddajo pisno prijavo na naslov: DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR, Potoče 2, 4205 Preddvor.

Prosilec lahko od prijave odstopi tako, da odstop pisno sporoči na zgornji naslov do datuma izbora.

Rok za oddajo ponudbe je 27.9.2022 do 12. ure. Izbor vodi komisija, ki jo sestavljata direktorica Doma in vodja finančno računovodske službe Doma. O izboru se vodi zapisnik. Rezultati izbora najemnikov so dokončni.

Dom bo vsem prijavljenim prosilcem v roku 5 dni po izboru poslal obvestila o izboru. Obvestilo o izboru ne šteje za sklenjeno predpogodbo o najemu nepremičnine.

Izbrani prosilec z Domom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe. Izbrani najemnik mora imeti do Doma poravnane vse obveznosti iz morebitnih predhodnih najemnih razmerij ali poslovnih sodelovanj ter bo moral najkasneje štiri dni pred prevzemom stanovanja plačati varščino v višini dveh mesečnih najemnin. Izbrani najemniki bodo morali skleniti najemno pogodbo najkasneje v enem mesecu po izboru.

Če izbrani najemnik ne bo sklenil najemne pogodbe najkasneje v enem mesecu po izboru, se šteje, da je nepreklicno izjavil, da odstopa od prijave za najem in da nima namere za sklenitev najemne pogodbe.

Vsem najemnikom stanovanj bo v podpis ponujena enaka – najemna pogodba, ki je Dom tudi na morebitno željo najemnika ali najemnikov ne bo spreminjal, pri čemer pa si Dom pridržuje pravico poprave pomot v vzorčni pogodbi, veljavno zakonodajo in akte svojega poslovanja, o čemer obvesti najemnika ob sklepanju pogodbe.

Po sklenitvi najemne pogodbe in plačilu varščine, o čemer najemnik na elektronski naslov dom.preddvor@dso-preddvor.si posreduje dokazilo, bo najemnik vabljen na prevzem stanovanja, ki se opravi najkasneje v roku enega meseca po sklenitvi najemne pogodbe. V primeru, da se prevzem stanovanja v navedenem roku ne opravi, se šteje, da je najemnik nepreklicno izjavil, da predlaga odstop od sklenjene najemne pogodbe s takojšnjim učinkom, s čemer se Dom strinja in za stanovanje

5 OSTALO

Dom si pridržuje pravico, da v času trajanja tega razpisa kadarkoli sprejme dopolnitev ali razširitev tega razpisa oziroma stanovanje nameni za druge projekte oziroma programe Doma skladno z akti svojega poslovanja. Dom odločitev objavi na enak način kot ta razpis ter učinkuje od dne sprejema. Dom si prav tako pridržuje pravico, da v primeru, da pride do spremembe stvarnopravne in druge zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino razpisa, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani Doma. Dom lahko po objavi tega razpisa sprejme obvezno razlago posameznih določb tega poziva ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih Dom objavi na enak način kot ta razpis ter se uporabljajo od dne njihovega sprejema.

Šteje se, da prosilci, ki so oddali prijavo, z oddajo prijave dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Prosilci se strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v Domu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblaščajo Dom na način, za katerega se opredelijo v obrazcu prijave. Prosilec s podpisom prijave izjavlja, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zaveda in izjavlja, da je seznanjen, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje. Navajanje neresničnih oziroma napačnih podatkov v prijavi je krivdni odpovedni razlog za odpoved najemnega razmerja, najemnik pa mora od dneva ugotovitve kršitve do prekinitve najemnega razmerja plačevati tržno najemnino, določeno s sklepom, zvišano za 30 odstotkov.

Informacije v zvezi z javnim razpisom: tel. 04 27 52 451 in e-naslov: dom.preddvor@dso-preddvor.si.



Dom starejših občanov Preddvor
Lidija Kos
Direktorica

Št. zadeve: 4301-7/2022

Priloge:

Obrazec Ponudba

Osnutek najemne pogodbe

Splošnih pogojih za oddajo stanovanja v najem

Datum sprejema javnega razpisa: _____

Datum objave na spletni strani Doma: _____



PONUDBA

1. Prosilec ali prosilka (v nadaljevanju prosilec)

Priimek in ime _____

EMŠO _____

2. Naslov za obveščanje

Priimek in ime _____

ulica in hišna številka _____

poštna številka in ime pošte | | | | | _____

številka (mobilnega) telefona | | | | | | | | | | e-naslov: _____

Opozorilo: V primeru, da pride do spremembe katerega koli podatka iz rubrike naslov za obveščanje, ste dolžni to spremembo najkasneje v roku osmih dni pisno sporočiti na naslov Doma. Dom ne odgovarja za posledice morebitnih ne prejetih obvestil, ki bi nastale zaradi najavljenih sprememb.

3. Prijavljam se za najem spodaj navedenega stanovanja:

DVOSOBNEGA MANSARDNEGA STANOVANJA ŠTEV. 24 Z IDENT. ŠT. 69 E V

NADSTROPJU V SKUPNI IZMERI 75,87 M²

V STANOVANJSKI HIŠI V KRANJU, CESTA JAKA PLATIŠE 7

4. Za najem stanovanja izpolnjujem pogoje in uveljavljam naslednje prednosti (obkrožite):

A ZAPOSLEN V DOMU STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR

B DOSEDANJI NAJEMNIK STANOVANJA

5. Člani družine (Navedi morate vse družinske člane, razen prosilca).

Partner - Priimek in ime _____

EMŠO | | | | | | | | | | | | | | | |

Otrok 1 - Priimek in ime _____

EMŠO | | | | | | | | | | | | | | | |

Otrok 2 - Priimek in ime _____

EMŠO | | | | | | | | | | | | | | | |



6. Dom bo za potrebe razpisa iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, v primeru pisnega soglasja pridobil podatke o državljanstvu prosilca, stalnem prebivališču vseh družinskih članov, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje, starosti prosilcev, partnerja in otrok (mlade) družine.

V primeru prijave državljanov držav članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, je obvezna priloga k tej vlogi kopija dovoljenja za stalno bivanje.

7. Vlogi prilagam naslednje priloge (obkrožite):

OBVEZNE PRILOGI ZA VSE PROSILCE	Priloženo (obkrožite)	
Potrdilo o državljanstvu za prosilca, ki je naveden v vlogi v točki 1 (fotokopija osebnega dokumenta ali potrdila o državljanstvu).	DA	NE
Potrdilo o stalnem bivališču vseh članov v prijavi (kopija osebnega dokumenta, kopija potrdila o prijavi stalnega bivališča, ...).	DA	NE
Dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji ali odločba o repatriaciji.	DA	NE
Fotokopija bančne kartice osebnega računa, iz katere je jasno razvidna številka računa.	DA	NE
Potrdilo o višini mesečnih dohodkov za gospodinjstvo.	DA	NE

Podpisani prosilec / polnoletni član družine s podpisom na tej prijavi izjavljam, da:

- sem seznanjen z vsemi pogoji javnega razpisa, na katerega se prijavljam, in z vsebino vseh listin, navedenih v I. točki objavljenega razpisa, ter se z njimi strinjam in jih v celoti sprejemam;
- so vsi podatki, ki jih v prijavi navajam, resnični in ažurni;
- se nihče od družinskih članov, ki z mano rešujejo stanovanjski problem, ni prijavil na ta razpis;
- bom na poziv Sklada svojo prijavo dopolnil s potrdili, ki jih bo Dom zahteval in so potrebna v postopku uvrstitve med zainteresirane najemnike;
- se zavedam in izjavljam, da sem seznanjen, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravu Republike Slovenije opredeljeno kot kaznivo dejanje;
- bom kot prosilec Dom sprotno – pisno s priporočeno pošiljko – obveščal o vseh morebitnih spremembah podatkov, ki sem jih navedel v prijavi in priloženi dokumentaciji.

Kraj in datum: _____

PROSILEC : _____

Podpis: _____

PARTNER : _____

Podpis: _____

OSNUTEK NAJEMNE POGODBE

za stanovanje, ki sta jo dogovorila in sklenila:

DOM STAREJŠIH OBČANOV, Potoče 2, 4205 Preddvor, davčna številka 96539275, ki ga zastopa direktorica Lidija Kos (v nadaljevanju: lastnik)

in

_____, EMŠO _____, davčna številka _____
_____, _____ (v nadaljevanju: najemnik)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je predmet te pogodbe dvosobno stanovanje št. 24 z ident. št. 69E. v 4. nadstropju v skupni izmeri 75,87 m² v stanovanjski hiši v Kranju, Cesta Jaka Platiše 7.

Stanovanje je vpisano v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Kranju in se nahaja na nepremičnini parc. št. 207/8 k.o. Klanec.

2. člen

Najemna pogodba je sklenjena za določen čas, za čas od 1. 12. 2022 do 31. 10. 2023, z možnostjo podaljšanja.

Najemnik mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa pridobiti pisno odobritev lastnika za podaljšanja najemne pogodbe, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku.

II. OPIS STANOVANJA IN NAČIN UPORABE

3. člen

Stanovanje, ki je predmet najema po tej pogodbi obsega:

sobo	23,98 m ²
kabinet	21,64 m ²
kuhinjo z jedilnico	15,40 m ²
kopalnico	4,46 m ²
predsobo	4,88 m ²
klet	2,80 m ²
Stanovanje meri skupaj:	73,20 m ²

Stanovanje ima:

- vodovodni priključek,
- priključek za elektriko,
- telefonski priključek,
- priključek za kabelsko televizijo

4. člen

Lastnik izroči, najemnik pa prevzema stanovanje, ki je predmet te pogodbe na podlagi ogleda, ki sta ga opravila lastnik in najemnik.

5. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta poleg najemnika uporabljala stanovanje še:

- 1.
- 2.
- 3.

Lastnik mora skleniti aneks k tej pogodbi, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, lahko pa odkloni sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če bi število oseb v stanovanju za več kot dvakrat preseglo število oseb, za katere se šteje stanovanje še primerno. Najemnik mora takoj pisмено sporočiti lastniku imena teh oseb.

Najemnik ne sme brez pisnega soglasja lastnika:

- dovoliti uporabe stanovanja osebam, ki niso navedene v najemni pogodbi,
- oddajati celega stanovanja ali dela stanovanja v podnajem.

6. člen

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

7. člen

Za morebitno opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju mora najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje lastnika, ostalih lastnikov v hiši in dovoljenje občinskega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve.

III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA TER SKUPNIH PROSTOROV, DELOV, OBJEKTOV IN NAPRAV STANOVANJSKE HIŠE

8. člen

Lastnik je dolžan v skladu s predpisanimi standardi investicijsko vzdrževati stanovanje, skupne prostore, dele, objekte in naprave v stanovanjski hiši v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja, skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stanovanjske hiše ves čas trajanja najema in opraviti investicijsko vzdrževalna dela tako, da se prepreči poslabšanje stanovanjskih razmer najemnika.

9. člen

Najemnik prevzema obveznost za:

- tekoča popravila, vzdrževanje stanovanja in vgrajene opreme (beljenje stanovanja, notranji opleski, zamenjava tesnil, varovalk, vtičnic, ipd.),
- zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi zunanjih vplivov (udarcev, nepravilne uporabe in drugo),
- poravnavo stroškov popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe stanovanja,

- druge obveznosti v skladu s predpisanimi standardi vzdrževanja.

IV. NAJEMNINA IN DRUGI STROŠKI

10. člen

Lastnik ima pravico pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu z določili te pogodbe.

Najemniku, ki ima sklenjeno delovno razmerje v Domu starejših občanov Preddvor, se prizna 15 % popusta pri plačilu najemnine. Popust pri najemnini se obračuna le za mesece, ko je najemnik zaposlen v Domu.

Lastnik in najemnik sta sporazumna, da je najemnina profitna in sicer znaša mesečna najemnina za stanovanje, ki je predmet te pogodbe _____ EUR brez DDV. Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati tudi obratovalne stroške do stanovanja.

Naslednje mesečne najemnine in vse obratovalne stroške pa je najemnik dolžan plačevati v višini in roku po položnicah, ki mu ji bo pošiljal upravnik stavbe družba Domplan, d.d.

Upravnik je dolžan lastniku stanovanja prenakazati plačano najemnino, zmanjšano za stroške upravljanja in rezervnega sklada, na njegov podračun do 15. v mesecu za plačilo v preteklem mesecu.

Ob podpisu te najemne pogodbe in pred vselitvijo plača najemnik lastniku stanovanja varščino v višini _____ (3 x mesečne najemnine) €, ki jo nakaže direktno na podračun Doma starejših občanov pri UJP, na št. SI56 0110 0603 0267 903.

Pogodbeni stranki sta sporazumni in soglašata, da ta znesek predstavlja varščino, katero najemnik plača lastniku kot garancijo za pravilno uporabo stanovanja in jo lastnik vrne najemniku ob izročitvi izpraznjenega, nepoškodovanega, očiščenega in pobeljenega stanovanja.

V kolikor pa stanovanje ne bi bilo izročeno v takšnem stanju, lastnik vzpostavi stanovanje v prvotno stanje s sredstvi varščine, če pa bi bila vrednost del višja je najemnik razliko dolžan plačati lastniku.

Če najemnik ne bi pravočasno in v celoti poravnal zapadle najemnine in obratovalnih stroškov do stanovanja, lastnik stanovanja te obveznosti poračuna iz vplačane varščine.

11. člen

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati še naslednje stroške:

- 1) Stroške, ki nastajajo zaradi uporabe stanovanja
 - individualni stroški in niso zajeti v najemnini: elektrike, vodarine in kanalščine, odvoza smeti, prispevka za uporabo stavbnega zemljišča, stroške telefon, tople in hladne vode in drugo.
- 2) Stroški za obratovanje skupnih prostorov, delov objektov in naprav stanovanjske hiše:
 - elektrika, voda, čiščenje, stroški hišnika, obratovanje naprav in druge skupne stroške.
 - Stroške KTV in RTV.

Te stroške se najemnik zaveže plačevati v roku zapadlosti posameznih računov.

V. PRAVICE IN OBVEZNOSTI LASTNIKA IN NAJEMNIKA

I. PRAVICE IN OBVEZNOSTI LASTNIKA STANOVANJA

12. člen

Lastnik ima pravico pobirati najemnino za oddano stanovanje in odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom.

Lastnik ima poleg pravic in obveznosti, ki jih določa ta pogodba, odgovornost za stvarne in pravne napake oddanega stanovanja.

Za stvarno napako se šteje vsaka napaka, ki ovira oziroma onemogoča nemoteno rabo stanovanja. Lastnik odgovarja za napake, ne glede na to ali je zanje vedel ali ne.

Lastnik ne odgovarja za napake, ki so bile najemniku znane ob sklenitvi te pogodbe ali ji niso mogle ostati neznane, razen če je lastnik zanje vedel, pa jih je namenoma zamolčal.

2. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA STANOVANJA

13. člen

Najemnik stanovanja je dolžan:

- uporabljati in vzdrževati stanovanje v skladu s to pogodbo,
- nositi škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja,
- dvakrat letno (po predhodnem obvestilu) dopustiti vstop v stanovanje lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу za preveritev pravilne uporabe stanovanja ter ob elementarni nesreči ali na pritožbo drugih lastnikov,
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja,
- pisмено obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnika v skladu z normativi in standardi,
- dopustiti vstop v stanovanje, da se v stanovanju opravijo dela v zvezi s popravili in izboljšavami v stanovanjski hiši, ki jih drugače ni moč odpraviti ali pa le z nesorazmernimi stroški,
- plačevati najemnino za najeto stanovanje in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine v skladu s to pogodbo,
- obvestiti lastnika, če stanovanje več kot 30 dni zaporedoma uporablja poleg najemnika ena ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi.

14. člen

Najemnik ima pravico:

- opraviti popravilo v stanovanju na račun lastnika, če je to popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje stanovalcev in oprema v njem pred večjo škodo,
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika stanovanja iz prvega odstavka 9. člena te pogodbe tako, da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine.

VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

15. člen

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, z 90-dnevnim odpovednim rokom.

Odpoved mora biti pisna in poslana lastniku pred 1. v mesecu, v katerem začne teči odpovedni rok. Odpovedni rok začne teči s 1. dnem naslednjega meseca.

16. člen

Lastnik lahko odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov v naslednjih primerih:

- če najemnik ali osebe, ki z njim stanujejo, uporabljajo stanovanje v nasprotju z zakonom in to pogodbo,
- če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju in skupnih prostorih, delih, objektih in napravah v večstanovanjski hiši,
- če najemnik ne plača najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, dvakrat zaporedoma ali dva meseca v zadnjih dvanajstih mesecih,
- če najemnik oziroma osebe, ki z njo stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto ali huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika,
- če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika oziroma zaračunava višjo podnajemnino,
- če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz 94. člena in 99. člena stanovanjskega zakona,
- če najemnik ali oseba, ki poleg najemnika uporablja stanovanje, opravlja v stanovanju nedovoljeno dejavnost ali v nasprotju z dovoljenjem,
- če stanovanje več kot 30 dni zaporedoma uporablja poleg najemnika ena ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi.

V primeru odpovedi iz krivdnih razlogov lastnik najemniku ni dolžan ponuditi nadomestnega stanovanja.

VII. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNICE IN LASTNIKA PO PRENEHANJU NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja.

Po izselitvi iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela vlaganj v stanovanju, ki jih je opravila s soglasjem lastnika.

VIII. REŠEVANJE SPOROV

18. člen

Lastnik in najemnik bosta spore reševala sporazumno. V primeru, da spora pogodbeni stranki ne bosta mogli rešiti sporazumno, bo spor reševalo krajevno in stvarno pristojno sodišče – Okrajno sodišče v Kranju.

V primeru spora se najemna pogodba odpoveduje s tožbo pred pristojnim sodiščem.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme lastnik dva izvoda, najemnik en izvod, en izvod je za posrednika.

20. člen

Najemna pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od 1. 12. 2022 dalje.

Datum:

Najemnik:

Lastnik:
Dom starejših občanov Preddvor
Potoče 2, 4205 Preddvor

Lidija Kos
Direktorica