Na podlagi določil Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003 s spremembami), Javnega zbiranja ponudb za oddajo tržnih v najem z možnostjo odkupa z dne 23. 3. 2018 (Uradni list RS, št. 19/2018), prijave na javni razpis z dne 24. 9. 2020 in obvestila o izboru z dne …….2020

**OBČINA SVETA ANA**

Sveta Ana v Slov. gor. 17,

2233 SVETA ANA V SLOV. GOR.

ki jo zastopa župan **Silvo SLAČEK**, dipl. ekon., gr. inž.,

matična številka: 1332074, davčna številka SI59385081

(v nadaljevanju: Občina Sveta Ana)

in

**……………………….**

**EMŠO, ……………….**

………………………..,

davčna številka:

(v nadaljevanju: najemnica)

skleneta in dogovorita

 **POGODBO**

**O NAJEMU TRŽNEGA STANOVANJA**

**Z MOŽNOSTJO ODKUPA**

**1. člen**

**Predmet najema:**

Predmet najema po tej pogodbi je dvosobna stanovanjska enota, stanovanje št. 2, s sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah.

Stanovanje ima identifikacijsko št. 515-383-2 (ID 7045583) in se nahaja v večstanovanjski stavbi na zemljišču parc. št. 90/71 k. o. Zg. Ročica, št. stavbe 383 , na naslovu Krivi Vrh 4b, Sveta Ana, 2. etaži skupni površini v 51,25 m2. Stanovanju pripada shramba v 1. etaži v izmeri 3,80 m2 in atrij v izmeri 36 m2 (ID znak 515-90/69).

Stanovanju pripadata dva (2) pokrita zunanja parkirna prostora parc. št. 90/85 in 90/86 k. o. 515- Zg. Ročica, vsako v izmeri 15 m2**.**

**2. člen**

S to pogodbo pogodbeni stranki sklepata najemno razmerje za določen čas treh (3) let, po preteku najmanj dveh (2) let najema je možno stanovanje skupaj z parkirnima prostoroma odkupiti.

Najemno razmerje se sklene s ……………….

Za odkup stanovanja bo sklenjena pogodba o odkupu stanovanja. Vrednost stanovanja bo določena na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca. Od vrednosti kupnine se bo odštela višina plačane varščina ob najemu stanovanja in že plačana najemnina v tem obdobju.

Preostanek kupnine bo potrebno plačati v 30 dneh od sklenitve pogodbe o odkupu stanovanja.

Najemnik se lahko odloči za odkup stanovanja najkasneje v treh (3) letih od dneva najema. V nasprotnem primeru se mu najemno razmerje prekine, stanovanje pa mora vrniti občini - najemodajalcu v stanju, kakršnega je prejel, upoštevaje normalno rabo.

**II. UPORABNIKI STANOVANJA**

**3. člen**

Najemnica se s sklenitvijo te pogodbe izrecno zavezuje, da bo predmet te pogodbe uporabljala izključno za svoje stanovanjske potrebe. Poleg najemnice bo stanovanje skupaj z njo uporabljal še naslednji uporabnik stanovanja:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ime in priimek** | **Sorodstveno razmerje** | **EMŠO** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Polnoletni uporabniki, navedeni v zgornji tabeli so sopodpisniki pogodbe in so hkrati tudi poroki, ki odgovarjajo lastniku enako kot najemnica za vse, v času ko so bivali z najemodajalcem, nastale pogodbene obveznosti po tej pogodbi. Lastnik lahko zahteva izpolnitev zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnice bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

V primeru povečanja gospodinjstva z osebami, ki niso navedene v tabeli iz prvega odstavka tega člena, pa jih je najemnica dolžna preživljati po zakonu in bodo živele z njo, je najemnica dolžna najemodajalca seznaniti s tem dejstvom ter skleniti dodatek k tej pogodbi, s katerimi se doda uporabnike stanovanja.

Najemnica mora v primeru, ko želi kot uporabnike stanovanja sprejeti druge osebe, ki niso določene v tretjem odstavku tega člena, predhodno pridobiti privoljenje najemodajalca. Najemodajalec v sklenitev privoli, če je stanovanje še primerno za povečano število oseb.

V vsakem primeru povečanja ali zmanjšanja številka uporabnikov stanovanja, mora najemnica z najemodajalcem skleniti dodatek k tej pogodbi, s katerim se osebe doda ali izloči kot uporabnike stanovanja. Kadar gre za povečanje izključno s polnoletnimi osebami, se morajo te osebe na dodatek podpisati. Strošek sklepanja dodatka nosi najemnica.

**4. člen**

Najemnica se s podpisom te pogodbe izredno zavezuje, da v stanovanju ne bo sprejemala drugih uporabnikov ali stanovanja oddajala v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe in brez pisnega dovoljenja lastnika. Enako velja tudi za pripadajoče prostore stanovanju.

**III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA**

**5. člen**

Najemodajalec in najemnica sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec v obliki splošnih pravil za potrebe izvedbe javnega zbiranja ponudb sprejel Splošne pogoje za najem stanovanj, v katerih so natančno opredeljene vse pravice in obveznosti pogodbenih strank skladno z veljavno zakonodajo ter načinom poslovanja in se nanašajo na: dolžnosti in obveznosti najemnice in lastnika, soglasje lastnika za posege najemnice v stanovanju, povrnitev vlaganj najemnice, popravila in izboljšave v najemnem stanovanju, plačilo drugih stroškov poleg najemnine, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice najemnice in lastnika, prenos najemnega razmerja, menjava najemnika in uporabnika stanovanja, način predaje po prenehanju najemnega razmerja, ter so enotni za vse najemne pogodbe sklenjene po javnem zbiranju.

Splošni pogoji so obvezna sestavina te najemne pogodbe. S podpisom te pogodbe najemnica izjavlja, da je seznanjena s Splošnimi pogoji in jih v celoti sprejema. Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajevala s spremembami veljavne zakonodaje in s svojimi poslovnimi odločitvami ter jih objavljal na spletni strani. Z javno objavo se šteje, da je najemnica z njimi v celoti in pravočasno seznanjena.

**IV. NAJEMNINA**

**6. člen**

Najemodajalec in najemnica sta sporazumna, da znaša mesečna najemnina za stanovanje št. 2, ……. € mesečno (Sklep o stanovanjski najemnini, MUV, št. 36/2017 in ponudba z dne …………..).

Najemnica plačuje najemnino na podlagi izstavljenega računa, ki mu ga izstavi najemodajalec najpozneje do 15. v mesecu za tekoči mesec na naslov najemnega stanovanja. Najemnica je dolžna plačati najemnino do zadnjega delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. V primeru nepravočasnega plačila, najemodajalec najemnici zaračuna zakonite zamudne obresti. Prav tako je najemnica dolžna najemodajalca obvestiti o morebitnem zamiku oz. zaostanku pri plačevanju ostalih zapadlih obveznosti povezanih s stanovanjem.

Najemodajalec lahko s sklepom spremeni višino mesečne najemnine, pri čemer smiselno upošteva predpise, razmere na trgu, spremembe svoje poslovne politike in Splošne pogoje.

Najemnica mora polega najemnine plačevati tudi vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja in so opredeljeni z zakonodajo in Splošnimi pogoji.

**7. člen**

Najemnici se plačana varščina ob prijavi v višini trimesečne najemnine v višini ………………. € šteje, kot varščina za najeto stanovanje.

Ob prenehanju najemnega razmerja, v kolikor najemnica stanovanja ne odkupi, najemodajalec od celotnega zneska varščine obračuna morebitne neplačane najemnine in stroške povezane s to pogodbo ali stanovanjem, v nasprotnem primeru pa celotni znesek nakaže na transakcijski račun najemnice. V primeru, da je najemodajalec že pred prenehanjem najemnega razmerja del ali celoten znesek varščine nameni plačilu zapadlih obveznosti najemnice, je najemnica dolžna ta znesek vrniti.

V primeru odkupa stanovanja se plačana varščina odšteje od vrednosti stanovanja, ki bo določena na dan odkupa.

**VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE**

**8. člen**

Najemnica lahko vselej pisno odpove najemno pogodbo, sklenjeno za določen čas, ne da bi za to navajala razloge, s trimesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo iz krivdnih ter nekrivdnih razlogov. Razlogi in pogoji za odpoved najemnega razmerja so natančno opredeljeni v Splošnih pogojih ter v določilih Stanovanjskega zakona.

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati iz krivdnih razlogov, če najemodajalec ni predhodno pisno opozoril najemnice, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovedanega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni lastnik najemnico samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

V primeru, da najemnica tudi po opominu ne bo prenehala s kršitvami oz. teh ne bo odpravila bo najemodajalec odpovedal najemno pogodbo ter bo moral najemnik nepremičnino izročiti nazaj v posest lastniku prosto vseh oseb in stvari.

Najemodajalec odpove najemno razmerje oz. pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni. Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe iz krivdnih razlogov, če najemnica dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njeni krivdi oz. da ga brez svoje krivde ni mogla odpraviti v danem roku.

Najemno razmerje poteče po preteku treh (3) let, od dneva podpisa najemne pogodbe, v kolikor najemnica v tem času stanovanja ne odkupi, pod pogoji iz 2. člena te pogodbe.

**VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

**9. člen**

Najemodajalec izroči – preda, najemnica pa prevzame v najem stanovanje iz 1. člena te pogodbe. Za odpravo morebitnih napak oz. poškodb v stanovanju ali na ob prevzemu vgrajeni opremi, ki ovira normalno uporabo stanovanja v najem, pogodbeni stranki določita rok, ki znaša 30 dni od dneva zapisniškega prevzema stanovanja.

Najemodajalec, najemnici ob primopredaji izroči kopijo zapisnika o ugotovitvi stanja stanovanja ob oddaji v najem.

V primeru, da najemnica najkasneje v roku dveh (2) mesecev po sklenitvi najemne pogodbe brez krivde najemodajalca ne prevzame stanovanja v svojo posest, se šteje, da je najemnica nepreklicno odstopa od sklenjene pogodbe s takojšnjim učinkom.

**10. člen**

Najemnica s podpisom te pogodbe izredno dovoljuje najemodajalcu oz. njegovemu pooblaščencu, da pridobi vse osebne podatke o najemniku iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, potrebne za izpolnjevanje obveznosti iz te pogodbe.

**11. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore reševali po mirni poti, če pa to ni mogoče, je za reševanje sporov pristojno krajevno pristojno sodišče.

**12. člen**

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe krije lastnik, stroške sklenitve morebitnih dodatkov krije najemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja najemodajalca ali spremenjenih pogojev izvedbe javnega razpisa.

**13. člen**

Na pogodbi so za njeno veljavnost obvezni podpisi vseh pogodbenih strank, vključno s podpisi vseh morebitnih polnoletnih porokov na strani najemnika.

Pogodba je pisana na petih (5) straneh, v treh (3) izvodih, od tega prejme najemodajalec dva (2) izvoda in najemnica en (1), vsak porok prejme kopijo izvoda.

Številka: 352-9/2020

Datum:

 **LASTNIK- najemodajalec: NAJEMNICA:**

 **Občina Sveta Ana**

 **Silvo SLAČEK, župan**