



## Grm Novo mesto – center biotehnike in turizma

Sevno 13, 8000 Novo mesto

☎ 07 3934 700

#GRMNOVOMESTO

www.grm-nm.si

✉ s-sksgm.nm@guest.arnes.si

# NAJEMNA POGODBA

### ki jo skleneta:

Grm Novo mesto – center biotehnike in turizma, Sevno 13, 8000 Novo mesto, ki ga zastopa direktorica mag. Mojca Špec Potočar (v nadaljevanju: najemodajalec),

in

\_\_\_\_\_, roj. \_\_\_\_\_, EMŠO:  
\_\_\_\_\_, davčna št.: \_\_\_\_\_, stalno prebivališče:  
\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemnik).

Pogodbeni stranki sklepata to najemno pogodbo na podlagi določb Stanovanjskega zakona (SZ-1), veljavne zakonodaje ter sklepa o dodelitvi kadrovskega stanovanja št. 5 na naslovu Sevno 14, Novo mesto.

### 1. člen

#### PREDMET POGODBE

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem **stanovanje št. 5 na naslovu Sevno 14, 8000 Novo mesto, v mansardi, neto površine 75,00 m<sup>2</sup>.**

Stanovanje obsega:

- sobo (spalnico)
- sobo (dnevno sobo)
- sobo 1
- sobo 2
- kuhinjo s shrambo
- kopalnico z WC
- vmesni povezovalni hodnik
- souporabo podstrešja

Stanovanje je mansardno in ima priključke na vodovod in kanalizacijo, elektriko ter optični kabel.

### 2. člen

#### NAMEN IN TRAJANJE NAJEMA

Stanovanje se oddaja kot kadrovsko stanovanje za določen čas, in sicer **za čas zaposlitve oziroma trajanja delovnega razmerja najemnika pri Grmu Novo mesto – centru biotehnike in turizma.**

Prenehanje delovnega razmerja pri najemodajalcu predstavlja razlog za prenehanje najemnega razmerja, ob upoštevanju veljavne zakonodaje in določb te pogodbe.

### 3. člen

#### UPORABNIKI STANOVANJA

Poleg najemnika bodo stanovanje uporabljale naslednje osebe:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_



## Grm Novo mesto – center biotehnike in turizma

Sevno 13, 8000 Novo mesto

☎ 07 3934 700

#GRMNOVOMESTO

www.grm-nm.si

✉ s-sksgm.nm@guest.arnes.si

3. \_\_\_\_\_  
4. \_\_\_\_\_

Najemnik mora vsako spremembo števila uporabnikov oziroma oseb, ki bivajo v stanovanju, najpozneje v 7 dneh pisno sporočiti najemodajalcu. Brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca najemnik ne sme sprejemati drugih stalnih uporabnikov ali oddati stanovanja oziroma njegovega dela v podnajem.

### 4. člen

#### NAJEMNINA IN OBRATOVALNI STROŠKI

Mesečna najemnina znaša **262,50 EUR** oz. 3,5 EUR na m<sup>2</sup>. Najemnina se plačuje za tekoči mesec na podlagi računa, ki ga izda najemodajalec, v roku, navedenem na računu.

V najemnino niso vključeni tekoči obratovalni stroški. Najemnik poleg najemnine redno poravnava vse stroške, povezane z uporabo stanovanja kot so stroški električne energije, vode in kanalizacije, ogrevanja, komunalnih storitev, telekomunikacijskih storitev in druge stroške, ki bremenijo uporabnika stanovanja.

V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti.

### 5. člen

#### VARŠČINA

Najemnik je pred prevzemom stanovanja dolžan plačati varščino v višini ene mesečne najemnine, to je v znesku 262,50 EUR. Varščina je namenjena zavarovanju obveznosti najemnika iz najemnega razmerja, zlasti neplačane najemnine, obratovalnih stroškov ter morebitne škode, ki presega običajno rabo stanovanja.

Po prenehanju najemnega razmerja se varščina najemniku vrne po poravnavi vseh obveznosti in po prevzemu stanovanja, zmanjšana za morebitne zapadle neporavnane obveznosti oziroma stroške odprave škode, za katero odgovarja najemnik.

### 6. člen

#### IZROČITEV IN STANJE STANOVANJA

Ob izročitvi stanovanja pogodbeni stranki sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik, v katerem se ugotovi stanje stanovanja, opreme, števecv in izročeni ključev. Primopredajni zapisnik je priloga te pogodbe.

Najemodajalec se zavezuje odpraviti morebitne pomanjkljivosti, ki onemogočajo normalno uporabo stanovanja in so sporazumno ugotovljene v primopredajnem zapisniku.

### 7. člen

#### VZDRŽEVANJE IN ODGOVORNOST

Najemodajalec zagotavlja vzdrževanje stanovanja v obsegu, ki ga določajo veljavni predpisi. Najemnik je dolžan stanovanje uporabljati skrbno, kot dober gospodar, ter ga vzdrževati v stanju, ki omogoča normalno uporabo.

Najemnik odgovarja za škodo, ki nastane zaradi nepravilne ali malomarne uporabe stanovanja, opreme ali naprav, ter je dolžan na svoje stroške odpraviti posledice takšne uporabe.



## **Grm Novo mesto – center biotehnike in turizma**

Sevno 13, 8000 Novo mesto

☎ 07 3934 700

#GRMNOVOMESTO

www.grm-nm.si

✉ s-sksgm.nm@guest.arnes.si

Najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ali posegati v vgrajeno opremo in naprave.

### **8. člen**

#### **PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA**

- uporabljati stanovanje izključno za bivanje in v skladu s to pogodbo ter veljavnimi predpisi;
- redno plačevati najemnino in vse obratovalne stroške;
- nemudoma obvestiti najemodajalca o napakah in okvarah, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec;
- dopustiti najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу vstop v stanovanje zaradi preveritve pravilne uporabe, izvedbe nujnih vzdrževalnih del ali drugih zakonsko dopustnih razlogov, po predhodni najavi, razen v nujnih primerih;
- upoštevati hišni red in pravice drugih uporabnikov objekta.

### **9. člen**

#### **PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

Najemno razmerje preneha s prenehanjem zaposlitve oziroma delovnega razmerja najemnika pri Grmu Novo mesto – centru biotehnike in turizma, s sporazumom pogodbenih strank, z odpovedjo ali iz drugih razlogov, določenih z veljavno zakonodajo.

Najemnik lahko najemno pogodbo odpove s 30-dnevnim odpovednim rokom, če pogodbeni stranki pisno ne dogovorita drugače. Najemodajalec lahko pogodbo odpove iz razlogov in po postopku, določenem v veljavni zakonodaji.

### **10. člen**

#### **VRNITEV STANOVANJA**

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik stanovanje izročiti najemodajalcu izpraznjeno, očiščeno in prebeljeno, v stanju, ki ustreza običajni rabi, ob upoštevanju normalne obrabe. Ob vračilu se sestavi primopredajni zapisnik.

Najemnik mora ob predaji vrniti vse ključne in poravnati vse zapadle obveznosti iz najemnega razmerja.

### **11. člen**

#### **REŠEVANJE SPOROV**

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore reševali sporazumno. Če sporazum ne bo mogoč, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Novem mestu.

### **12. člen**

#### **KONČNE DOLOČBE**

Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo, se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in drugih veljavnih predpisov.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le v pisni obliki, kot aneks k tej pogodbi.

Pogodba je sestavljena v treh enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva izvoda, najemnik pa en izvod.



## Grm Novo mesto - center biotehnike in turizma

Sevno 13, 8000 Novo mesto

☎ 07 3934 700

#GRMNOVOMESTO

www.grm-nm.si

✉ s-sksgm.nm@guest.arnes.si

Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od \_\_\_\_\_ dalje.

Številka: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Grm Novo mesto – center biotehnike in turizma

mag. Mojca Špec Potočar  
direktorica