



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

DIREKTORAT ZA STVARNO PREMOŽENJE

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 18 15

01 478 18 47

E: gp.mju@gov.si

www.mju.gov.si

Številka: 352-1/2019/128

Datum: 12. 4. 2019

KORISTNE INFORMACIJE IN NAVODILA V ZVEZI Z NAJEMOM STANOVANJA V UPRAVLJANJU MINISTRSTVA ZA JAVNO UPRAVO

I. Uvodoma

S strani Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije vam je bilo v najem dodeljeno stanovanje v upravljanju Ministrstva za javno upravo. Temeljna pravna podlaga najemnega razmerja za dodeljeno stanovanje sta Stanovanjski zakon¹ in Stanovanjski pravilnik².

V zvezi z najemom dodeljenega stanovanja, vam v nadaljevanju podajamo nekatere ključne koristne informacije in navodila, ki so razporejena po posameznih vsebinskih sklopih.

Vljudno vas prosimo, da sledeče koristne informacije in navodila pazljivo preberete in jih skrbno upoštevate.

II. Prevzem stanovanja

II.1. Upravičenec je dodeljeno stanovanje dolžan prevzeti *v roku tridesetih dni od poziva strokovne službe najemodajalca*, sicer mu pravica do najema dodeljenega stanovanja preneha.

II.2. Ob prevzemu stanovanja se podpiše *najemna pogodba* za stanovanje ter sestavi *zapisnik o ugotovitvi stanja stanovanja ob vselitvi*. Obenem najemnik podpiše *obrazec za prijavo števila uporabnikov posamezne enote, obrazec s soglasjem lastnika za evidentiranje plačnika električne energije* ter, v kolikor sta v stanovanju zemeljski plin in toplovod, še *ustrezen aneks k pogodbi z dobaviteljem zemeljskega plina oziroma toplote*.

III. Obveščanje o vselitvi v stanovanje

III.1. O vselitvi v stanovanje in spremembi plačnika stroškov, ki bremenijo najemnika, *najemodajalec obvesti* upravnika stavbe, občino, dobavitelja električne energije, dobavitelja zemeljskega plina in morebitne druge dobavitelje (komunalne storitve, voda, odpadki, ipn).

IV. Obveznosti najemnika po prevzemu stanovanja

IV.1. Dobavitelj električne energije po navadni ali elektronski pošti pošlje najemniku

¹ [Stanovanjski zakon](#), SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17.

² [Stanovanjski pravilnik](#), SP-1, št. 35200-3/2017/7 z dne 6. 4. 2017.

pogodbo o dobavi električne energije, ki jo mora najemnik nemudoma podpisati in vrniti dobavitelju, da ne pride do odklopa.

IV.2. Po prevzemu stanovanja mora najemnik **na poštnem nabiralniku urediti označbo s priimkom**, kot je v stavbi to urejeno za uporabnike ostalih stanovanj. Prav tako mora najemnik, takoj po vselitvi **poskrbeti za ustrezno označbo na domofonu in vhodnih vratih**.

IV.3. Najemnik sam uredi sklenitev naročniškega razmerja z izbranim ponudnikom storitev telefonije, televizije in interneta ter krije vse s tem povezane stroške.

IV.4. Najemnik mora, v skladu z Zakonom o prijavi prebivališča³, **v roku osmih dni po vselitvi v stanovanje na upravni enoti prijaviti začasno oziroma stalno prebivališče na naslovu stanovanja**. Ob prijavi mora predložiti najemno pogodbo, s katero izkaže pravico do prebivanja na naslovu stanovanja.

V. Plačevanje obveznosti v zvezi z najetim stanovanjem in razmerja z dobavitelji

V.1. Vse obračune najemnik praviloma **prejema na naslov najetega stanovanja** in jih je **dolžan plačevati v za to postavljenih plačilnih rokih**. Za plačevanje obveznosti po prejetih obračunih je priporočena vzpostavitev direktnih obremenitev.

V.2. **Obračune najemnine** in morebitne **obrabnine za opremo** izstavlja Ministrstvo za finance, Direktorat za javno računovodstvo, in sicer **petnajstega v mesecu za tekoči mesec**.

V.3. Najemnik je dolžan **plačevati obratovalne stroške za stanovanje in skupne dele stavbe po izstavljenih obračunih upravnika in ostalih dobaviteljev**, skladno s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb⁴, Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj⁵ in pogodbo o medsebojnih razmerjih v stavbi, v kolikor je sklenjena.

V.4. Najemnik je dolžan **plačati stroške rednega vzdrževanja stanovanja in skupnih delov stavbe po izstavljenih obračunih upravnika ali drugih izvajalcev**, skladno z določili Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

V.5. Najemnik je na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih⁶ dolžan **plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča**, ki ga za tekoče leto obračuna Finančna uprava Republike Slovenije.

V.6. V primeru odklopa dobave energenta, do katerega je prišlo kot posledica neplačil ali drugih okoliščin na strani najemnika, je najemnik dolžan sam **poskrbeti za ponovni priklop ter poravnati vse s tem povezane stroške**.

V.7. Najemnik lahko zamenja dobavitelje energentov, pod pogojem, da predhodno poravna vse obveznosti pri dosedanjem dobavitelju in o zamenjavi obvesti najemodajalca.

V.8. Če najemnik ne uporablja plina, v stanovanju pa se plinski priključek nahaja, kljub temu **plačuje fiksne stroške po položnicah dobavitelja zemeljskega plina**. V kolikor najemnik ne želi uporabljati plina v stanovanju, mora za odklop plinskega priključka predhodno pridobiti **soglasje najemodajalca**, za katerega lahko zaprosi na spodaj navedenem kontaktnem elektronskem naslovu. Pred izselitvijo iz stanovanja mora najemnik na svoje stroške **ponovno vzpostaviti priklop na plinski priključek**.

VI. Uporaba in vzdrževanje stanovanja s strani najemnika

VI.1. Najemnik in drugi uporabniki stanovanja so **dolžni stanovanje uporabljati kot dober gospodar, skrbeti za red in čistočo v stanovanju in skupnih delih stavbe ter spoštovati temeljna pravila sosedskega sožitja v stavbi**, ki so praviloma določena v hišnem redu.

³ [Zakon o prijavi prebivališča](#), ZPPreb-1, Uradni list RS, št. 52/16.

⁴ [Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb](#), Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13.

⁵ [Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj](#), Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11.

⁶ [Zakon o stavbnih zemljiščih](#), ZSZ, Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr.

Hišni red je izobešen na oglasni deski stavbe.

VI.2. Najemnik mora *stanovanje ogrevati in redno prezračevati*, da ne prihaja do nastanka prekomerne vlage in plesni. Prostore v stanovanju je potrebno prezračevati najmanj tri do štirikrat dnevno, predvsem takrat, ko prihaja do povečanega vnosa vlage, kot na primer s kuhanjem, sušenjem perila, tuširanjem. Pravilno prezračevanje s povsem odprtimi okni naj traja od dveh do petih minut, tako da se ustvari prepih. Zračenje s stalno priprtimi okni (na kip) ni primeren način zračenja, saj povzroča podhlajevanje predela okna in stene in posledično nastanek plesni. Prezračevanje mora biti izdatnejše v prehodnih obdobjih in milih zimah. Idealna relativna vlažnost prostorov pri temperaturi zraka 20°C je med 45 in 60%.

VI.3. Najemnik je dolžan *skrbeti za redno vzdrževanje stanovanja*, skladno z določili Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, ter **manjša popravila v stanovanju in na notranji opremi, ki so posledica običajne rabe**, kot primeroma beljenje sten v bivalnih prostorih na dve leti in v spalnih prostorih na tri leta, zamenjava pregorelih sijalk, zamenjava poškodovanih vtičnic, stikal in svetilk, zamenjava straniščne deske, popravila in zamenjava radiatorskih ventilov, odzračevanje le- teh,...

VI.4. V kolikor je v stanovanju **plinska peč**, je najemnik dolžan *skrbeti za njene redne servise*, ki jih opravi pooblaščen servisier, ter **redne letne preglede z meritvami dimnih emisij**, ki jih enkrat letno opravi pristojna dimnikarska služba. Strošek teh storitev nosi najemnik. V kolikor v stanovanju s plinsko pečjo še ni nameščen **detektor ogljikovega monoksida**, je najemnik o tem dolžan *obvestiti najemodajalca* na spodaj navedeni kontaktni elektronski naslov.

VI.5. Najemnik je dolžan najemodajalca na spodaj navedeni kontaktni elektronski naslov *obveščati o napakah na stanovanju, za odpravo katerih, v skladu z veljavnimi (zgoraj navedenimi^{1,4,5}) normativi in standardi, odgovarja lastnik*. Obvestilo o napakah najemnik pošlje na spodaj navedeni kontaktni elektronski naslov.

VI.6. Najemnik mora *opraviti popravilo v stanovanju, ki ga je sicer dolžan opraviti lastnik, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev ali stanovanja in opreme v njem pred večjo škodo ter v zvezi s tem zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil*. O tovrstnih popravilih mora najemnik nemudoma po njihovi izvedbi *obvestiti najemodajalca* na spodaj navedeni kontaktni elektronski naslov ter obvestilu *priložiti račun za njihovo izvedbo in potrdilo o plačilu računa*.

VI.7. Najemnik *ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter morebitne vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca*. Stroški za morebitna tovrstna vlaganja se najemniku načeloma ne vračajo. Prošnjo za soglasje najemnik posreduje na spodaj navedeni kontaktni elektronski naslov.

VII. Dopustitev vstopa v stanovanje

VII.1. Najemnik je dolžan *dopustiti* predstavniku najemodajalca *vstop v stanovanje* zaradi preveritve stanja in pravilne uporabe stanovanja. Najemnik je prav tako dolžan dopustiti vstop v stanovanje izvajalcem najemodajalca ali upravniku, da se opravijo vzdrževalna dela, ki jih ni mogoče opraviti drugače.

VIII. Druge obvestilne obveznosti najemnika v zvezi z izvajanjem najemnega razmerja

VIII.1. Najemnik mora najemodajalca na spodaj navedeni kontaktni elektronski naslov *nemudoma obvestiti o vseh bistvenih okoliščinah*, ki vplivajo ali bi lahko vplivale na najemno razmerje in izpolnjevanje pravic in obveznosti v zvezi z najemom in uporabo stanovanja.

VIII.2. Najemnik mora najemodajalca na spodaj navedeni kontaktni elektronski naslov, upravniku in dobaviteljem storitev, ki se obračunavajo glede na število uporabnikov stanovanja, *najkasneje v roku petnajstih dni po nastali spremembi sporočiti morebitno*

spremembo števila uporabnikov stanovanja.

IX. Zastopanje lastnika

IX.1. Najemnik nima pooblastila za zastopanje lastnika na zboru lastnikov. Najemodajalec pooblastila za zastopanje ne izdaja.

X. Predaja stanovanja

X.1. Najemnik se je s strokovno službo *dolžan uskladiti glede termina predaje stanovanja.*

X.2. Najemnik je dolžan izročiti stanovanje prazno stvari in oseb, **v stanju, v kakršnem ga je prevzel**, ob upoštevanju normalne rabe stanovanja in tistih sprememb, ki jih je opravil v soglasju z najemodajalcem. Stanovanje mora pred predajo *izprazniti, očistiti in dvakrat prebeliti z belo disperzijsko barvo*. Prav tako mora najemnik izprazniti in počistiti kletni prostor, ki pripada stanovanju.

X.3. Pred predajo stanovanja mora najemnik skladno z morebitnimi **pogojenimi soglasji najemodajalca** v stanovanju **vzpostaviti prvotno stanje**.

X.4. Najemnik naj pred predajo stanovanja *pripravi seznam vseh dobaviteljev*, s strani katerih je prejemal obračune stroškov v zvezi s stanovanjem in skupnimi deli stavbe, in **fotokopije zadnjih položnic** ter vse skupaj ob predaji stanovanja *izroči predstavniku najemodajalca*.

X.5. Ob predaji stanovanja se sestavi *zapisnik o ugotovitvi stanja stanovanja ob izselitvi* in popiše stanje števecv.

XI. Obveščanje o izselitvi iz stanovanja

XI.1. O izselitvi iz stanovanja in spremembi plačnika stroškov *najemodajalec* obvesti upravnika stavbe, občino, dobavitelja električne energije, dobavitelja zemeljskega plina in morebitne druge dobavitelje.

XII. Obveznosti najemnika ob oziroma po predaji stanovanja

XII.1. Najemnik mora *poravnati vse obveznosti* v zvezi s stanovanjem in skupnimi deli stavbe, ki so nastale do dneva predaje stanovanja. Po izselitvi bivši najemnik na novi naslov *prejme končne poračune stroškov za stanovanje in skupne dele po stanju na dan predaje stanovanja*.

XII.2. Najemnik mora *poravnati vse morebitne stroške popravil* v stanovanju, ki so posledica *neppravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja*.

XII.3. Najemnik **sam poskrbi za vse potrebno** v zvezi s prenehanjem naročniškega razmerja z izbranim ponudnikom storitev *telefonije, televizije in interneta*.

XII.4. Najemnik mora v skladu z ZPPreb-1 v roku osmih dni po izselitvi iz stanovanja na upravni enoti *odjaviti začasno oziroma stalno prebivališče*.

XII.5. Najemnik sam poskrbi za **odstranitev označb** na domofonu in vhodnih vratih in nabiralniku.

XIII. Sklepno in kontaktni podatki

Za vsa morebitna dodatna pojasnila in pomoč smo vam na voljo.

Kontaktni podatki:

- elektronski naslov: gp.mju@gov.si,
- telefonski številki: 01 478 18 15 (Ana Pavlič), 01 478 18 47 (Tone Murgelj).