Številka: 352-1/2019/128

Datum: 12. 4. 2019

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

# 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 zakon[[1]](#footnote-1) in Stanovanjski pravilnik[[2]](#footnote-2).

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.**

# 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.

# 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).

# Obveznosti najemnika po prevzemu stanovanja

IV.1. Dobavitelj električne energije po navadni ali elektronski pošti pošlje najemniku ***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 prebivališča[[3]](#footnote-3), 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.

# 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 stavb[[4]](#footnote-4), Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj[[5]](#footnote-5) 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 zemljiščih[[6]](#footnote-6) 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***.

# 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. 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 pooblaščeni serviser, 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) 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.

# 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.

# 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 najemodajalcu 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.

# Zastopanje lastnika

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

# 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 števcev.

# 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.

# 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 nepravilne 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.

# Sklepno in kontaktni podatki

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

Kontaktni podatki:

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

1. [Stanovanjski zakon](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008), SZ-1, Uradni list RS, št. [69/03](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2003-01-3312), [18/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-0776) – ZVKSES, [47/06](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2006-01-2024) – ZEN, [45/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-1981) – ZVEtL, [57/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-2415), [62/10](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2010-01-3387) – ZUPJS, [56/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-2619) – odl. US, [87/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-3719), [40/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-1700) – ZUJF, [14/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-0678) – odl. US in [27/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-1441). [↑](#footnote-ref-1)
2. [Stanovanjski pravilnik](http://www.mju.gov.si/fileadmin/mju.gov.si/pageuploads/JAVNA_UPRAVA/DIN/Stanovanjska_dejavnost/Stanovanjski_Pravilnik__SP-1_.pdf), SP-1, št. 35200-3/2017/7 z dne 6. 4. 2017. [↑](#footnote-ref-2)
3. [Zakon o prijavi prebivališča](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6046), ZPPreb-1, Uradni list RS, št. [52/16](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2016-01-2294). [↑](#footnote-ref-3)
4. [Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV8674), Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13. [↑](#footnote-ref-4)
5. [Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV5263), Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11. [↑](#footnote-ref-5)
6. [Zakon o stavbnih zemljiščih](http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO130), ZSZ, Uradni list SRS, št. 18/84, [32/85 – popr.](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=1984-21-0089), 33/89, Uradni list RS, št. [24/92](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=1992-01-1253) – odl. US, [44/97](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=1997-01-2417) – ZSZ in [101/13](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-3676) – ZDavNepr. [↑](#footnote-ref-6)