

INFORMACIJE ZA NAJEMNIKE STANOVANJ
v lasti Nepremičninskega sklada
pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. o. o.

Spoštovani,

odločili ste se za najem namenskega najemnega stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. o. o.

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. o. o., (Nepremičninski sklad) je pravna oseba, ki posluje kot gospodarska družba v skladu z Zakonom o pokojninskem in invalidskem zavarovanju ter Zakonom o gospodarskih družbah. Ustanovitelj in edini družbenik Nepremičninskega sklada je Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije.

Namenska najemna stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada so namenjena reševanju stanovanjskih vprašanj upokojencev in drugih starejših. V najem se oddajajo v skladu s Pravili za oddajanje stanovanj v najem.

Želeli bi, da se kot naš najemnik seznanite z osnovnimi informacijami v zvezi **s prevzemom in uporabo stanovanja, stroški najemnika ter prenehanjem najemne pogodbe**, zato vam predlagamo, da jih natančno preberete.

Želimo vam prijetno bivanje v vašem novem domu!

NEPREMIČNINSKI SKLAD
pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.

PREVZEM STANOVANJA

S podpisom najemne pogodbe ste postali najemnik našega stanovanja. V najemni pogodbi, ki ste jo pred podpisom skrbno prebrali, so zapisane tako pravice kot obveznosti, ki ste jih kot najemnik dolžni izpolnjevati.

Nekatere pomembnejše pravice najemnika:

- po Ustavi Republike Slovenije je stanovanje nedotakljivo, nihče ne sme proti volji stanovalca vstopiti v stanovanje (razen v izjemnih primerih, ko to določa zakon);
- najemnik ima pravico imeti stanovanje v posesti in ga nemoteno uporabljati;
- ob smrti najemnika mora Nepremičninski sklad pod pogoji, navedenimi v najemni pogodbi, skleniti najemno pogodbo z zakoncem najemnika oziroma z osebo, s katero je najemnik živel v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti.

Ob prevzemu ste podpisali tudi primopredajni zapisnik. Ta izkazuje stanje stanovanja na dan prevzema in je osnova za začetek zaračunavanja stroškov.

Najemna pogodba, primopredajni zapisnik in pogodba o akontaciji so pomembni dokumenti, zato vas prosimo, da jih ves čas bivanja skrbno hranite.

UPORABA STANOVANJA

Kaj je potrebno storiti ob vselitvi v stanovanje?

- Na osnovi najemne pogodbe **prijavite stalno prebivališče** na novem naslovu,
- **namestite ime in priimek** na vhodna vrata ter poštni nabiralnik,
- **prijavite se na odjemna mesta dobaviteljev** (elektrika, voda, ogrevanje, telefon, kabelska TV, odvoz smeti ...).

Kdo lahko še uporablja stanovanje poleg najemnika?

Poleg najemnika smejo stanovanje uporabljati le osebe, ki so navedene v najemni pogodbi. Praviloma so to vaš zakonec ali izvenzakonski partner in osebe, ki ste jih po zakonu dolžni preživljati.

Kako uporabljati najemno stanovanje?

Najemno stanovanje uporabljate skrbno, z upoštevanjem hišnega reda, brez motenja ostalih stanovalcev ter ga vzdržujete kot dober gospodar.

Katere so temeljne, osnovne obveznosti najemnika (kot dobrega gospodarja) pri vzdrževanju stanovanja?

- Redno čiščenje stanovanja,
- beljenje stanovanja s predhodno pripravo podlage na 5–8 let, zamenjava tapet na 10 let, oplesk vrat v stanovanju na 10 let,
- zamenjava razbitih stekel,
- popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, vratnega okovja in okovja vgrajenega pohištva,
- redno vzdrževanje in servisiranje vodomero in plinske ure v stanovanju,
- popravilo oz. zamenjava sifona pri umivalniku, nadomestitev sedežne WC-deske, nadomestitev plovca, tesnil in odsesača pri WC-splakovalniku,
- čiščenje in odmašitev WC školjke, odtokov pomivalnega korita, kadi, prhe in pripadajočih sifonov,
- čiščenje ter nadomestitev tesnil pri prhi in pipi v kopalnici ter stranišču,
- nadomestitev pipe v kuhinji,
- kontrola delovanja, čiščenje kamna in zamenjava tesnil pri boilerju 1-krat letno,

- popravilo in zamenjava lahkih senčil in žaluzij (platnenih, plastičnih, metalnih, ipd.),
- popravilo oz. zamenjava radiatorskih ventilov,
- nadomestitev varovalk, vtičnic, stikal pri el. inštalaciji, zvoncu, domofonu, TV-napeljavah,
- čiščenje in menjava maščobnih filtrov ter vzdrževanje ventilatorja in nape.

Ali lahko Sklad preveri vašo uporabo stanovanja?

Stanovanjski zakon predpisuje, da ima lastnik oziroma njegov pooblaščenec pravico vstopiti v stanovanje in preveriti njegovo pravilno uporabo. Vstop v stanovanje ste dolžni dopustiti tudi v primeru, da se izvedejo dela v zvezi s popravili in izboljšavami v stanovanju ali stavbi.

Ali lahko preuredite stanovanje?

Za vsako preureditev ali dograditev v stanovanju (npr. montaža klima naprave, zasteklitev balkonov, pregrajevanje sten ...) je potrebno pridobiti ***pisno soglasje*** Nepremičninskega sklada.

Ali lahko kot najemnik stanovanja Sklada le-to zamenjam?

Zamenjava stanovanja se lahko izvede na podlagi obrazložene prošnje, ki jo kot najemnik naslovite na Sklad. Če je zamenjava stanovanja možna in se izvede, ker je dosedanje stanovanje neustrezno zaradi arhitektonskih ovir, najemnik ohrani obstoječi status iz najemne pogodbe tudi pri najemu novega dodeljenega stanovanja.

Koga obvestite v primeru okvare v stanovanju (izliv vode, okvara na električni napeljavi ...)?

O tem obvestite upravnika stanovanja, ki bo ustrezno ukrepal.

Upravnik je

Kontaktna oseba

Telefon

STROŠKI NAJEMNIKA

Katere stroške plačujete kot najemnik stanovanja?

Kot najemnik ste dolžni plačevati:

- **najemnino** za stanovanje in
- **stroške**, ki se poleg najemnine plačujejo v skladu z najemno pogodbo.

Višina najemnine v namenskem najemnem stanovanju je **praviloma določena v višini neprofitne najemnine**. Stroški, ki jih plačujete poleg najemnine, so odvisni od cen, ki jih zaračunavajo dobavitelji energije in storitev. Podatke o vrsti in višini posameznih stroškov vodi upravnik stavbe.

Neplačevanje najemnine in stroškov je razlog za odpoved najemne pogodbe.

Najemnik, ki nima dovolj sredstev za preživljanje, lahko zaprosi za pomoč pri plačevanju stroškov oz. uveljavlja pravico do:

- subvencije k najemnini – pri pristojnem organu občine,
- denarne socialne pomoči pri plačilu stroškov – pri Centru za socialno delo,
- dobave električne energije v količini, ki je nujno potrebna, da ne pride do ogrožanja življenja in zdravja odjemalca – pri dobavitelju in sistemskem operaterju distribucijskega omrežja (elektro podjetje).

PRENEHANJE NAJEMNE POGODBE

Kdaj lahko najemnik odpove najemno pogodbo?

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

Kdaj lahko Sklad kot lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo?

Nepremičninski sklad lahko odpove najemno pogodbo iz krivdnih razlogov (npr. neplačevanje najemnine in stroškov, moteča raba stanovanja) s tožbo na sodišču. Če Nepremičninski sklad odpove najemno pogodbo iz katerega koli drugega, t. i. nekrivdnega razloga, mora najemniku priskrbeti drugo primerno stanovanje.

Kakšno stanovanje izročite ob izselitvi?

Ob izselitvi izročite stanovanje urejeno in prazno oseb ter stvari, razen vgrajene opreme, ki je last Nepremičninskega sklada. Odpravljene morajo biti vse pomanjkljivosti, ki so nastale v času rabe stanovanja in ste jih dolžni odpraviti oz. popraviti kot dober gospodar (pobeliti stanovanje, zamenjati razbita stekla, stikala in podobno).

Poravnane morajo biti tudi vse obveznosti najemnika iz najemne pogodbe.

Kako do povračila vplačane akontacije?

Pred sklenitvijo najemne pogodbe ste z Nepremičninskim skladom sklenili ***Pogodbo o plačilu akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi***. Osnova za povračilo vplačane akontacije so pisni zahtevek za vračilo, zapisnik o izročitvi urejenega stanovanja Nepremičninskemu skladu in potrdila o plačanih obveznostih z naslova najemne pogodbe.

NEPREMIČNINSKI SKLAD

pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. o. o.

Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, telefon: 01 300 88 11,

elektronska pošta: info@ns-piz.si, internetna stran: www.ns-piz.si.