**Najemna pogodba**

Pogodbeni stranki

Ime in priimek fizične oz. naziv pravne osebe, naslov: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

EMŠO oz. matična številka pravne osebe: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Zastopnik pravne osebe: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: lastnik)

in

Ime in priimek fizične oz. naziv pravne osebe, naslov: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

EMŠO oz. matična številka pravne osebe: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Zastopnik pravne osebe: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

**NAJEMNO POGODBO**

1. člen

Lastnik je lastnik

1. *poslovnega prostora*
2. *hiše*
3. *stanovanja*

na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: prostor) z identifikacijsko oznako stavbe \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in identifikacijsko oznako prostora \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Stavba je bila zgrajena leta \_\_\_\_\_\_ in je vpisana v zemljiško knjigo pod vl. št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, katastrska občina \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Prostor se nahaja:

a) v večstanovanjski stavbi: št. stanovanja \_\_\_\_\_\_, nadstropje \_\_\_\_\_, skupna površina stanovanja \_\_\_\_\_\_\_ m2,

b) v enostanovanjski stavbi: skupna stanovanjska površina je \_\_\_\_\_\_\_\_ m2, stavba ima \_\_\_\_\_\_ nadstropij,

c) v nestanovanjski stavbi: namen stavbe po klasifikaciji CC-IS \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, skupna površina najetega prostora \_\_\_\_\_\_\_ m2.

Prostor sestoji iz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. člen

Najemnik izvaja ustvarjalno dejavnost[[1]](#footnote-1):

- Arhitekturo.

- Oglaševanje.

- Oblikovanje (tudi storitveno in informacijsko oblikovanje).

- Uprizoritvene umetnosti.

- Glasbeno industrijo.

- Film in fotografijo.

- Tisk in založništvo.

- Trg umetnin in starin.

* Industrijo digitalnih vsebin: programska oprema, računalniške igre, aplikacije in elektronsko založništvo.

- Modno oblikovanje.

- Radio in televizijo.

- Drugo\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Konkretno najemnik prostor potrebuje za naslednje aktivnosti: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Ker lastnik trenutno prostora iz 1. člena ne potrebuje, najemnik pa je zainteresiran za začasno uporabo tega prostora, pogodbeni stranki sklepata to najemno pogodbo. Namen te pogodbe je zato uporaba prostora, ki ga lastnik trenutno ne uporablja v smislu začasne rabe.

1. člen

Predmet te pogodbe je najem prostora iz 1. člena in lastnik s to pogodbo najemniku odda, najemnik pa sprejme v najem prostor iz 1. člena te pogodbe.

Najemna pogodba se sklepa za čas od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. člen

Pred podpisom te pogodbe sta si pogodbeni stranki skupaj natančno ogledali prostor, lastnik pa je najemniku predstavil vse njegove značilnosti in stanje. Opis stanja prostora in opreme ob sklenitvi te pogodbe je priloga k pogodbi.

Lastnik najemniku dovoli spremembe oz. izboljšave v prostoru, ki so navedene v prilogi te pogodbe, kjer je določen tudi morebitni pobot najemnine s predvidenimi izboljšavami.

Najemnik sme izvesti spremembe oz. izboljšave v prostoru le s soglasjem lastnika. Za manjše spremembe, ki ne posegajo v funkcionalnost prostora, zadostuje ustno soglasje lastnika, za spremembe, ki trajneje spreminjajo izgled prostora in njegovo funkcionalnost, pa je potrebno pridobiti pisno soglasje lastnika. O tem lahko skleneta tudi dogovor, ki vključuje tudi določilo o lastništvu izboljšav po preteku najema.

Spremembe, ki jih med najemom opravi najemnik in jih ni mogoče brez škode odstraniti iz prostora ob koncu najema postanejo last latnika.

1. člen

Poleg najemnika bodo prostor oz. dele prostora, ki je predmet najema, uporabljale še naslednje osebe: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in drugih potrebnih dokumentov, ki so potrebni za opravljanje najemnikove dejavnosti, opredeljene v tej pogodbi. V kolikor bo potrebno za pridobitev dovoljenj sodelovanje lastnika, se pogodbeni stranki o tem dogovorita, vendar tako, da lastnik ne bo obremenjen s stroški ali s prevelikimi administrativnimi opravili.

Najemnik se zavezuje, da bo prostore uporabljal in vzdrževal kot dober gospodar in da s svojo uporabo prostorov ne bo motil ostalih uporabnikov sosednjih in drugih prostorov in da bo spoštoval zakonske določbe o prepovedanih imisijah. Najemnik je dolžan upoštevati morebitni hišni red in v zimskem obdobju skrbeti, da je okolica prostora redno očiščena.

1. člen

Najemnik odgovarja za zakonito uporabo prostora.

Najemnik izrecno izjavlja, da je seznanjen s stanjem prostora iz 1. odstavka 4. člena ter tudi s potencialno nevarnostjo, ki izvira iz prostora, glede na njegovo stanje, zato za morebitno škodo, ki nastane najemniku pri uporabi najetega prostora lastnik ne ogovarja. Lastnik tudi nikakor ne odgovarja za morebitno škodo, ki izhaja iz dejavnosti najemnika pri uporabi prostora tretjim osebam.

1. člen

Višina mesečne najemnine znaša \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR.

Najemnik plačuje najemnino do \_\_\_\_\_\_\_\_ dne v mesecu za tekoči mesec na lastnikov račun, številka \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pri banki \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Najemnik bo poleg najemnine redno plačeval individualne obratovalne stroške (stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje prostora in podobno) ter skupne obratovalne stroške (stroške za obratovanje skupnih delov večstanovanjske ali poslovne stavbe) in sicer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ter \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Te stroške nosi najemnik za obdobje po začetku najema.

Del najemnine se bo pobotal z delom in popravili, ki jih bo najemnik opravil v prostoru in sicer v skladu z 2. odstavkom 4. člena te pogodbe.

1. člen

Podaljšanje najema za določen čas:

a) Najemnik mora najmanj 30 dni pred potekom časa, za katerega mu je bil prostor dan v najem, pridobiti od lastnika odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti prostor v pogodbenem roku.

b) Morebitni drugi dogovori:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. člen

Kolikor ni s to pogodbo posebej dogovorjeno, najemnik prevzema pravice in obveznosti glede najema v skladu z določil Stanovanjskega zakona tudi če gre za najem poslovnih prostorov ali hiše.

1. člen

Najemnik mora dopustiti lastniku vstop v prostor za preveritev pravilne uporabe prostor in sicer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (oziroma v skladu s Stanovanjskim zakonom).

1. člen

Najemnik lahko odda del prostora v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas, če lastnik k temu poda pisno soglasje.

1. člen

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, s/z \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dnevnim odpovednim rokom razen za stanovanja, za katere Stanovanjski zakon določa 90 dnevni rok. Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov takoj (oziroma po opozorilu) in pod pogoji, določenimi v Stanovanjskem zakonu (103. člen SZ-1). Če lastnik odpove pogodbo iz drugih razlogov, odpovedni rok ne sme biti krajši od 30 oziroma pride v poštev 90 dnevni odpovedni rok določen v Stanovanjskem zakoniku. Stranki dogovorita naslednje morebitne dodatne odpovedne razloge:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku prostor v stanju, dogovorjenem ob sklenitvi najemnega razmerja (Priloga). Če dogovor o tem ni sklenjen, velja, da se prostor izroči v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi prostora, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

1. člen

Lastnik mora prijaviti to najemno pogodbo pri pristojnem davčnem organu in po potrebi registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

Vse spremembe najemnega razmerja bosta pogodbeni stranki dogovorili pisno s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi.

1. člen

Lastnik in najemnik bosta morebitna nesoglasja iz te pogodbe reševala sporazumno, v nasprotnem primeru je za reševanje sporov pristojno sodišče.

1. člen

Vsi morebitni stroški, povezani s sklenitvijo te pogodbe, bremenijo najemnika, razen če se lastnik in najemnik ne dogovorita drugače.

Morebitni drugi dogovori: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. člen

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je napisana v 3 izvodih, od katerih je po en izvod za vsako pogodbeno stranki, en izvod pa za namen prijave najemne pogodbe.

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Najemnik: Lastnik:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ime, priimek in podpis) (ime, priimek in podpis)

**Priloga:** Opis stanja prostora iz 1. člena

Opis prostora:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- elektrika (da / ne / potreben priklop)

- voda (da / ne / potreben priklop ali prenova)

- wc/kopalnica (da / ne / potrebno prenove)

- internet (da / ne / potreben priklop)

- dostop za dostavo (da / ne)

Opis dovoljenih izboljšav z morebitnim pobotom najemnine:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Stanje, v katerem mora biti prostor ob poteku najemne pogodbe:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Navodilo ob izpolnjevanju pogodbe:**

**V 1. členu** naj se čim bolj natančno opredeli nepremičnina, ki se daje v najem.

**V 2. členu** naj najemnik čim bolj točno opredli svojo dejavnost v smislu kreativne industrije, ki so dejavnosti, ki izvirajo iz individualne kreativnosti, veščin in talenta ter imajo potencial za ustvarjanje dobička in delovnih mest preko ustvarjanja in uporabe intelektualne lastnine. Med kreativne industrije uvrščamo: arhitekturo, oglaševanje, oblikovanje (tudi storitveno in informacijsko oblikovanje), uprizoritvene umetnosti, glasbeno industrijo, film in fotografijo, tisk in založništvo, trg umetnin in starin, industrijo digitalnih vsebin: programska oprema, računalniške igre, aplikacije in elektronsko založništvo, modno oblikovanje, radio in televizijo.

**V 3. členu** naj se določi obdobje najema.

**V 4. členu** se v prilogi točno opiše prostor, predvsem z vidika potrebnih informacij za uporabo in potencialnih nevarnosti, ki izvirajo iz stanja prostora. Opis naj vsebuje tudi podatke o napeljavah, ogrevanju, priključkih…

**V 5. členu** naj navede krog oseb, ki bo sodeloval pri tej dejavnosti. Najemnik pa mora poskrbeti tudi za zakonito uporabo prostora za svojo dejavnost.

Opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju definira 14. člen Stanovanjskega zakona in pri tovrstni rabi stanovanja je del še vedno namenjen bivanju. Za opravljanje tovrstne dovoljene dejavnosti mora etažni lastnik pridobiti soglasja solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto. Pri uporabi stanovanja za druge namene je potrebno pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov skladno z 2. odstavkom 29. člena Stanovanjskega zakona. Pri tovrstni uporabi stanovanja ne sme priti do spremembe vplivov na okolje. Ostale prostore je potrebno uporabljati skladno z izdanim uporabnim dovoljenjem. V kolikor se bo prostor uporabljal za druge namene, načeloma velja, da je potrebno na podlagi gradbenega dovoljenja spremeniti namembnost prostora in pridobiti novo uporabno dovoljenje. V nekaterih primerih spremembe namembnosti ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja (če gre npr. za spremembo znotraj pisarniških in upravnih stavb) ali uporabnega dovoljenja (če se namembnost spremeni iz stanovanjske v poslovno dejavnost ali obratno na podlagi gradbenega dovoljenja in se z deli ne posega v skupne prostore). Določbe o spremembi namembnosti in izjeme od obveznosti pridobitvi ustreznih dovoljenj določa Zakon o graditvi objektov v 4. in 5. členu. Najemnik se tudi zavezuje, da z uporabo prostora ne bo motil sosedov in oteževal rabo njihovih nepremičnin (prepovedane imisije po Stvarnopravnem zakoniku – hrup, smrad, osvetljevanje…).

**V 6. členu** je opredeljena zamejitev odgovornosti predvsem lastnika, predvsem če gre za zapuščene degradirane prostore, katerih uporaba je lahko tvegana. Pogodbeni stranki se morata zavedati kakšen prostor je predmet najema in za kakšno dejavnost, saj je tveganje lahko večje za nekatere dejavnosti. Stranki lahko še podrobneje definirata odgovornost. Predvsem pa mora najemnik zagotoviti, da zaradi izvajanja svoje dejavnosti lastnik ne bo trpel nobene škode (morebitne globe za prekomeren hrup iz dejavnosti ali podobno).

**V 7. členu** se določi najemnina, ki navzdol ni omejena. Določi pa se tudi točno specificirano vse druge stroške, ki jih nosi najemnik. Če se odločita za morebiten pobot najemnine, to naredita v skladu s 4. členom te pogodbe.

**V 8. členu** se dogovori morebitno podaljšanje najema.

**V 9. členu** je naveden sklic na določila Stanovanjskega zakona, ki najbolj podrobno urejajo najemna razmerja, ki se nanašajo na prostor. Gre predvsem za določila 94., 97., 98., 99. in 100. člena.

**V 10. členu** se določi, kolikokrat oz. kdaj se dovoli lastniku vpogled v prostore, npr. ob kateremkoli času, po predhodni napovedi, enkrat na mesec, na točno določen datum, enkrat na tri mesece, ….

**V 11. členu** je določena prepoved podnajema brez pisnega soglasja lastnika. V primeru npr. »desk sharinga« naj se način rabe prostora opredeli v 5. členu.

**V 12. členu** se določijo odpovedni roki. Za stanovanja je določen 90 dnevni odpovedni rok. Najstrožja pravila glede odpovedi so v 103. členu Stanovanjskega zakona in sicer so krivdni razlogi na strani najemnika naslednji: najemnik pri uporabi povzroča večjo škodo; v stanovanju opravlja dejavnost brez dovoljenja; ne vzdržuje stanovanja; ne plača najemnine ali stroškov; z načinom uporabe grobo krši pravila sosedskega sožitja; v stanovanju izvrši spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika; če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v pogodbi kot najemnik; če najemnik odda stanovanje v podnajem brez poprejšnjega soglasja lastnika; če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje lastniku; če najemnik v 30 dneh brez opravičenega razloga ne prevzame stanovanja in ne začne v njem bivati; če je najemnik nehal uporabljati stanovanje in brez presledka tri mesece ne stanuje v njem, razen če gre za opravičene razloge; če posreduje lažne podatke.

**V 13. členu** je opredeljena obveznost lastnika, da ob sklenitvi najemne pogodbe za prostor podatke o najemnem razmerju posreduje v Evidenco trga nepremičnin. Ustrezne obrazce in navodila za izpolnjevanje so dostopna [tukaj](http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/etn/). Lastnik mora oddati napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Informacije o tem so dostopne [tukaj](http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/dohodnina_pojasnila/brosura_odmera_dohodnine_za_leto_2013/#c20908) .

**V 14. členu** je določen miren način reševanja sporov in pristojnost sodišča.

**V 15. členu** se določi, kdo nosi morebitne stroške, povezane s sklenitvijo pogodbe (morebitna overitev podpisov, ki sicer ni obvezna).

**V 16. členu** se določi začetek veljavnosti pogodbe in število izvodov.

**V prilogi** se čim bolj natančno opiše prostor in njegovo stanje tudi s stališča funkcionalnosti in možne uporabe, nadalje morebitne dogovorjene izboljšave, način morebitnega pobota vrednosti izboljšav z najemnino in zahteve ob izpraznitvi prostora.

1. Ustvarjalne dejavnosti predstavljajo poslovenjen izraz za kreativne industrije. [↑](#footnote-ref-1)