

Zavod Villa Domus, študentski dom in hostel, Čevljarska ulica 27, 6000 Koper, matična št. 7117469000, davčna št. 64894215, ki ga zastopa direktor Sebastjan Kokl  
v nadaljevanju: **najemodajalec**;

in

«Ime» «Priimek», «Stalno\_prebivališče\_naselje\_hišna\_št\_», «Poštna\_številka\_in\_kraj», «Država»

Številka osebnega dokumenta: «Št\_javne\_listine»

Datum rojstva: «Datum\_rojstva»

v nadaljevanju: **najemnik**;

skleneta

## **POGODBO O NASTANITVI v študentskem domu Villa Domus**

### **1. člen**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da je predmet najema ležišče v Zavodu Villa Domus v Kopru.

Najem zajema tudi souporabo skupnih prostorov v okviru samostojne enote, ki ji pripada ležišče, ki je predmet najema.

### **2. člen**

Natančna opredelitev najema:

Naslov: **Vojkovo nabrežje 12, 6000 Koper**

Oznaka enote: «soba»

Številka ležišča: «I»

**Trajanje najema:** od: 1. 10. 2024 do: 28. 6. 2025 s pogojem iz 3. člena.

### **3. člen**

Najemno razmerje se sklene za določen čas, in sicer do 20. 6. 2025, z avtomatskim podaljšanjem do 28. 6. 2025 pod pogojem, da je soba ob pregledu ustrezno čista in nepoškodovana.

Pregled sobe se opravi, ko ga določi najemodajalec in je pogoj za podaljšanje bivanja do 28. 6. 2025.

V primeru, da je ob pregledu ugotovljeno, da soba ni v ustreznem stanju, se mora najemnik izseliti v roku 24 ur, poravnati pa mora vse stroške čiščenja in morebitnih popravil.

Najemnik mora najemodajalca o nameravem podaljšanju pogodbe obvestiti en mesec pred iztekom pogodbe.

Najemnik je dolžan izprazniti najete prostore skladno z določili Domskega reda.

Če najemnik želi spremeniti datum odhoda opredeljen v 2. členu te pogodbe, mora ne glede na to, plačati najemnino za zadnji mesec najema, kot je to bilo opredeljeno ob podpisu te pogodbe. Najemnik ob spremembi datuma odhoda ne more zahtevati znižanja najemnine za zadnji mesec najema.

#### **4. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je obvezna sestavina te pogodbe veljavni Domski red stanovalcev (v nadaljevanju Domski red), ki ga je najemnik dolžan podpisati ob podpisu te najemne pogodbe.

V primeru, da najemnik ne podpiše Domskega reda, je morebiti že sklenjena najemna pogodba nična.

#### **5. člen**

Morebitne spremembe in dopolnitve Domskega reda, bo najemodajalec sporočil najemniku najmanj 30 dni pred uveljavitvijo spremembe.

Najemnik ima pravico v roku 15 dni sporočiti, ali se s spremembami strinja. V primeru, da tega ne stori, se šteje, da se s spremembami strinja in da ga zavezuje dopolnjen Domski red.

#### **6. člen**

Prostori so opremljeni, kakor je razvidno ob vselitvi, ko se podpiše vselitveno/izselitveni zapisnik o stanju opreme in stvari, ki je temelj za ugotavljanje morebitne škode v času trajanja najema in ob izselitvi.

Prostori so opremljeni s sledečimi energenti - inštalacijami:

- hladna voda,
- topla sanitarna voda,
- električna napeljava in svetila,
- komunala – odvoz smeti,
- internet – skupni WiFi,
- klimatska naprava (hlajenje in gretje).

Vsi stroški iz zgornjih alinej se smatrajo kot funkcionalni stroški in se plačujejo skupaj z najemnino.

#### **7. člen**

Najemnik je dolžan poravnati vse stroške skladno z VIII. poglavjem Domskega reda.

#### **8. člen**

Mesečna najemnina za ležišče in souporabo prostorov, ki so predmet te najemne pogodbe znaša 250 EUR (dvesto petdeset EUR).

Najemnik je dolžan plačati najemnino ob vselitvi in izselitvi in sicer:

- če se vseli do vključno 15. dne v mesecu, plača najemnino za ves
- mesec po veljavnem ceniku,
- če se vseli po 15. dnevu v mesecu, plača najemnino za polovico meseca po veljavnem ceniku,
- če je v pogodbi opredeljeno, da se izseli do vključno 15. dne v mesecu, plača najemnino za polovico meseca po veljavnem ceniku,
- če je v pogodbi opredeljeno, da se izseli od 16. dne do konca meseca plača najemnino za ves mesec po veljavnem ceniku.

Rok za plačilo najmnine je do 10. dne tekočega meseca in se plača najemodajalcu na način kot ga določi najemodajalec.

Varščina znaša 250 EUR (dvesto petdeset EUR) in mora biti plačana ob podpisu te najemne pogodbe na način, ki ga določi najemodajalec.

Varščina – depozit, bo ob prenehanju najemnega razmerja najemniku vrnjena skladno z veljavnim Domskim redom.

## **9. člen**

Najemodajalec se zavezuje, da bodo vse instalacije in vgrajena oprema prostorov v času trajanja najemnega razmerja v stanju, da omogočajo najemniku normalno uporabo teh sredstev. Morebitne okvare morajo biti odpravljene v najkrajšem času in na način, da pri tem čim manj motijo najemnika.

Najemnik je obvezen plačati stroške popravil za vso morebitno škodo na vgrajeni opremi, inštalacijah ali na funkcionalnosti prostorov ali stavbe, ki jo povzroči sam, namerno ali iz malomarnosti skladno z določili Domskega reda.

Pri uporabi prostorov mora najemnik ravnati z vso potrebno skrbnostjo, na isti način, kot bi ravnal lastnik sam.

## **10. člen**

Najemnik je najemodajalcu materialno odgovoren za vsako škodo, ki jo povzroči.

## **11. člen**

Najemodajalec lahko kadarkoli odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, če najemnik krši določila veljavnega Domskega reda skladno z določili, ki opredeljujejo takšno odpoved.

## **12. člen**

Najemnik in najemodajalec lahko brez utemeljenih razlogov odstopita od pogodbe z enomesečnim odpovednim rokom. Mesečni odpovedni rok začne teči prvi naslednji koledarski mesec, ki sledi mesecu, ko je najemnik poslal pisno odpoved pogodbe. V primeru pisne sporazumne prekinitve pogodbe se odpovedni rok lahko skrajša. Pogodba se lahko prekine samo na zadnji dan v mesecu.

Najemodajalec lahko v primerih, določenih v V. poglavju Domskega reda, odstopi tudi brez odpovednega roka.

Ta pogodba je za tujce sestavljena v slovenskem in angleškem jeziku. V primeru spora, prevlada pogodba sklenjena v slovenskem jeziku.

Pogodbene stranke se dogovorijo za sporazumno reševanje sporov nastalih iz te pogodbe. Če sporazumno reševanje ne bo mogoče, bo spor reševalo pristojno sodišče v Kopru.

Pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke in ob podpisu veljavnega Domskega reda s strani najemnika.

## **13. člen**

Pogodba je sestavljena v dveh (2) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po en (1) izvod.

V Kopru, 1. 10. 2024

Najemodajalec:  
Zavod Villa Domus  
Direktor: Sebastjan Kokl

V Kopru, 1. 10. 2024

Najemnik:  
«Ime» «Priimek»  
podpis:

