

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 osebne dokumenta: «Št_javne_listine»
Datum rojstva: «Datum_rojstva»

v nadaljevanju: **najemnik**;

skleneta

POGODBO O NASTANITVI v študentskem domu Villa Domus

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je predmet te pogodbe najem ležišča v študentskem domu Zavoda 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 01.10. 2026 do 27.06.2027 s pogoji iz 3. člena.

3. člen

Najemno razmerje se sklone za določen čas, in sicer do 19.06.2027, z avtomatskim podaljšanjem do 27.06.2027 (do 10.00 ure) pod pogojem, da je soba ob pregledu ustrezno čista in nepoškodovana.

Najemnik je dolžan za sobo, pripadajočo opremo in inventar ustrezno ter skrbno skrbeti ves čas trajanja najemnega razmerja, in ne zgolj ob prevzemu sobe ali tik pred izselitvijo. Soba mora biti skozi celotno obdobje najema vzdrževana v primernem, urejenem in čistem stanju.

Najemodajalec ima pravico in možnost v času trajanja najema opraviti vmesni pregled sobe. Namen vmesnega pregleda je preverjanje, ali najemnik dejansko izpolnjuje svojo obveznost rednega vzdrževanja in skrbi za sobo.

Pri vmesnem pregledu se preveri predvsem:

- splošno stanje sobe,
- urejenost in čistoča,
- ali je soba zanemarjena,
- ali najemnik ustrezno in skrbno ravna z opremo in inventarjem,
- morebitne poškodbe ali druge nepravilnosti.

Pregled sobe, ki je pogoj za podaljšanje bivanja do 27.06.2027, se opravi v terminu, ki ga določi najemodajalec. Če se ob vmesnem pregledu ali pregledu pred podaljšanjem ugotovi, da soba ni v ustreznem stanju oziroma so ugotovljene kršitve glede vzdrževanja, se mora najemnik izseliti v roku 24 ur (v primeru zavrnitve podaljšanja), hkrati pa mora poravnati vse stroške čiščenja in morebitnih popravil.

Najemnik je dolžan najete prostore izprazniti v skladu z določili Domskega reda. Če želi najemnik predčasno spremeniti datum odhoda, opredeljen v 2. členu te pogodbe, mora ne glede na dejanski datum odhoda plačati najemnino za zadnji mesec najema v celoti, kot je 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, kar se ob vselitvi ugotovi in potrdi s podpisom prevzemnega (vselitveno-izselitvenega) zapisnika o stanju opreme in stvari. Ta zapisnik je temelj za ugotavljanje morebitne škode v času trajanja najema, pri vmesnih pregledih in ob izselitvi.

Prostori vključujejo souporabo naslednjih priključkov in storitev:

- hladna voda,
- topla sanitarna voda,
- električna napeljava in svetila,
- komunalne storitve (odvoz smeti),
- internet (skupni Wi-Fi),
- klimatska naprava (hlajenje in ogrevanje).

Vsi stroški iz prejšnjega odstavka se štejejo za obratovalne oziroma funkcionalne stroške, ki so vključeni v mesečno najemnino in se plačujejo skupaj z njo.

7. člen

Najemnik je dolžan poravnati vse morebitne dodatne stroške v skladu z VIII. poglavjem Domskega reda.

8. člen

Mesečna najemnina za ležišče in souporabo prostorov, ki so predmet te najemne pogodbe znaša 300,00 EUR (tristo EUR).

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

- če se vseli do vključno 15. dne v mesecu, plača najemnino za celoten mesec,

- če se vseli po 15. dnevu v mesecu, plača najemnino za polovico meseca,
- če je s pogodbo opredeljeno, da se izseli do vključno 15. dne v mesecu, plača najemnino za polovico meseca,
- če je s pogodbo opredeljeno, da se izseli od 16. dne do konca meseca, plača najemnino za celoten mesec.

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

Računi za najemnino in morebitne druge obveznosti se najemniku posredujejo v elektronski obliki na e-poštni naslov, ki ga je navedel v prijavnici, oziroma na drug e-poštni naslov po predhodnem dogovoru.

Varščina (depozit) znaša 300,00 EUR (tristo evrov) in mora biti plačana ob podpisu te najemne pogodbe na način, ki ga določi najemodajalec.

Varščina se ob prenehanju najemnega razmerja najemniku vrne v skladu z veljavnim Domskim redom in pod pogojem, da so poravnane vse obveznosti ter da v sobi ni ugotovljenih poškodb.

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.

Pri uporabi prostorov mora najemnik ravnati z vso potrebno skrbnostjo, kot dober gospodar.

Najemnik je dolžan 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.

10. člen

Najemnik je najemodajalcu materialno in odškodninsko odgovoren za vsako škodo, ki jo povzroči v prostorih ali na opremi najemodajalca.

11. člen

Najemodajalec lahko kadar koli in brez odpovednega roka odstopi od te pogodbe, če najemnik krši določila veljavnega Domskega reda ali te pogodbe, zlasti glede vzdrževanja in neustreznega ravnanja z inventarjem, skladno z določili, ki opredeljujejo takšno odpoved.

12. člen

Pogodbeni stranki lahko od te pogodbe odstopita brez navedbe utemeljenih razlogov z enomesečnim odpovednim rokom. Mesečni odpovedni rok začne teči prvi dan naslednjega koledarskega meseca, ki sledi mesecu, v katerem je najemodajalec prejel pisno odpoved pogodbe. V primeru pisne sporazumne prekinitve pogodbe se lahko odpovedni rok skrajša. Pogodba se lahko prekine izključno na zadnji dan v mesecu.

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

V primeru, da je najemnik tuj državljan, je ta pogodba lahko sestavljena v slovenskem in angleškem jeziku. V primeru kakršnih koli neskladij prevlada besedilo pogodbe, sklenjene v slovenskem jeziku.

Pogodbene stranke si bodo prizadevale morebitne spore, nastale iz te pogodbe, reševati sporazumno. Če sporazumno reševanje ne bo mogoče, je za reševanje spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, ob pogoju, da najemnik hkrati podpiše tudi veljavni Domski red.

13. člen

Ta pogodba in njene morebitne priloge se lahko podpišejo fizično (lastnoročno) ali v elektronski obliki. Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da sta obe obliki podpisa pravno veljavni in enakovredni.

Ta pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po en (1) izvod v primeru fizičnega podpisa, oziroma obema strankama pripada po en elektronsko podpisan izvirnik v primeru elektronskega podpisa.

V Kopru, 01.10.2026

Najemodajalec:
Zavod Villa Domus
Direktor: Sebastjan Koki

V Kopru, 01.10.2026

Najemnik:
«Ime» «Priimek»
podpis: