

Najemna pogodba za stanovanje in poslovni prostor



© Uradni list Republike Slovenije, 2014. Vse pravice pridržane.

Brez pisnega dovoljenja založnika je prepovedano reproduciranje, distribuiranje, javna priobčitev, predelava ali druga uporaba tega avtorskega dela ali njegovih delov v kakršnem koli obsegu ali postopku, vključno s fotokopiranjem, tiskanjem ali shranitvijo v elektronski obliki. Tako ravnanje je, razen v primerih iz 46. do 57. člena Zakona o avtorski in sorodnih pravicah, kršitev avtorske pravice.

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

347.453:351.778.5

SCORTEGAGNA Kavčnik, Nina

Najemna pogodba za stanovanje in poslovni prostor / Nina Scortegagna
Kavčnik. - 1. natis. - Ljubljana : Uradni list Republike Slovenije, 2014

ISBN 978-961-204-527-2

273539840

mag. Nina Scortegagna Kavčnik

NAJEMNA
POGODBA
ZA STANOVANJE
IN POSLOVNI
PROSTOR

Ljubljana, 2014

VSEBINA

Predgovor	9
NAJEMNA POGODBA ZA STANOVANJE	11
Pojem stanovanjske stavbe	11
<i>Vrste stanovanjskih stavb</i>	11
<i>Sestavine stanovanjskih stavb</i>	11
Splošno o ureditvi stanovanjskih razmerij	13
Razmerje lastnik – najemnik	14
<i>Izvrševanje pravic najemnika</i>	14
Vrste najemnih stanovanj	15
Oddaja stanovanja v najem z najemno pogodbo	15
Pisna oblika najemne pogodbe	18
Bistvene sestavine najemne pogodbe	20
Stanovanjska najemnina	24
Dolžnosti lastnika stanovanja	25
<i>Izročitev stanovanja najemniku</i>	25
<i>Vzdrževanje najemnih stanovanj</i>	29
Opustitev dolžnosti lastnika	31
Oddaja (ne)opremljenega stanovanja in zamenjava dotrajanega pohištva	32

Obveznosti najemnika stanovanja	35
Podaljšanje najema za določen čas	36
Soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju	38
Povrnitev lastnih vlaganj najemnika	40
Popravila in izboljšave v najemnem stanovanju	40
Pravice najemnika stanovanja	41
Odpoved najemne pogodbe	42
<i>Odpoved najemne pogodbe s strani najemnika</i>	42
<i>Odpoved najemne pogodbe s strani lastnika</i>	42
<i>Krivdni odpovedni razlogi</i>	45
<i>Postopek odpovedi najemne pogodbe iz krivdnih razlogov</i>	46
Neplačevanje najemnine ali stroškov	48
Moteči najemniki	54
<i>Nekrivdni odpovedni razlogi</i>	54
Najemna pogodba v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa	57
Posledice spremembe lastninske pravice na stanovanju	61
Sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika	62
Sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti	64
Uporaba stanovanja brez pravnega naslova	69
<i>Najemna pogodba z imetniki stanovanjske pravice</i>	73
Pravice in obveznosti najemnika in lastnika stanovanja po prenehanju najemnega razmerja	75
<i>Izročitev stanovanja lastniku</i>	75
Stanovanjsko varstvo pri registrirani istospolni partnerski skupnosti	77

NAJEMNA POGODBA ZA POSLOVNI PROSTOR	78
Investicijska vlaganja in (ne)nujna popravila	79
Vlaganja	81
Izračitev poslovnega prostora	85
Prenehanje najemnega razmerja	87
Prenehanje najemnega razmerja za nedoločen čas	88
Prenehanje najemnega razmerja za določen čas	91
Odstop najemodajalca od pogodbe zaradi krivdnih razlogov	91
Odstop najemnika od pogodbe zaradi krivdnih razlogov . . .	92
Najemna pogodba med gospodarskimi subjekti v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa	94
ZAKLJUČEK	98
PRIMER NAJEMNE POGODBE ZA STANOVANJE	100
PRIMER NAJEMNE POGODBE ZA POSLOVNI PROSTOR	108
Seznam literature	113
Stvarno kazalo	114