MOJE PRVO NAJEMNIŠKO STANOVANJE

Nasveti za varno sklenitev in izvajanje najemnega razmerja pri zasebnikih

Še posebej za študente

KSOC
klubštudentovobčinecelje

NEPREMIČNINE CELJE
Steber vašega doma

KOLOFON

Naslov
Moje prvo najemniško stanovanje

Podnaslov
Nasveti za varno sklenitev in izvajanje najemnega razmerja pri zasebnikih

Uredila
Tadej Perčič in Tadej Lebič

Izdajatelj
Klub študentov občine Celje in Nepremičnine Celje d.o.o.

Oblikovanje
Matic Gabriel

Število izvodov
1000

Tisk
Tiskarna Gracer

UVOD

Življenjsko pomemben korak, ki čaka vsakega mladega človeka - v večini že z nastopom študentskih let - je iskanje samostojnega bivališča. Iti na svoje je pomemben korak k samostojnosti in neodvisnosti. Vendar reševanje prvega stanovanjskega problema ni enostavno. Še posebej so ranljive skupine mladih posameznikov ter mlade družine, ki se nikoli niso srečale z najemom ter z njim povezanim pravno-socialnim mehanizmom.

Na pobudo družbe Nepremičnine Celje d.o.o., smo se odločili pripraviti publikacijo na temo najemniške problematike študentov in drugih skupin mladih. Namen publikacije je odgovoriti na nekatera vprašanja o prvem najemu skozi praktične, iskrene in malo šaljive prispevke. Ker na Klubu študentov občine Celje ne želimo, da skačete v vodo tam, kjer je voda globoka, preden se naučite plavati, smo pobudo z veseljem pozdravili. S strokovnjaki obravnavane tematike smo se podali v sivine najema, predstavili možnosti, priložnosti ter posledice in odgovornosti pri izbiri prvega najemniškega stanovanja. Verjamemo, da je prav pogled z različnih - tako strokovnih kot poljudnih - zornih kotov tisto, kar najbolje osvetli določena področja stanovanjskega najema.

Študenti pozdravljamo to sodelovanje in se veselimo nadaljnjih skupnih projektov. Dragi bralec, vabimo te med strani, na katerih boš našel številne odgovore na vprašanja, povezana s prvim najemom stanovanja.

Tadej Perčič
predsednik KŠOC

PRI IZBIRI **STANOVANJA** BODITE POZORNI NA ...

Nikar ne podpišite najemne pogodbe prehitro. Izbira stanovanja namreč ni nekaj, kar bi človek storil mimogrede. Če imamo možnost izbire in nam mesečni dohodki dovoljujejo, si za svoje bivanje v kraju študija najamemo stanovanje, v katerem bomo z veseljem in kakovostno bivali. Veselje pa prihaja skupaj z občutkom varnosti, zanesljivosti, brezskrbnosti ter finančne dostopnosti. S skupino starejših (in bivših) študentov ter njihovih izkušenj smo pripravili spodnji seznam. Gre za vprašanja, na katera si morate odgovoriti, oziroma naloge, ki jih morate opraviti, da zase izberete res najboljše možno stanovanje.

1. Vedno si oglejte stanovanje skupaj z lastnikom. Ni dovolj, da vam ga razkažejo trenutni stanovalci. Je pa dobro, da te spoznate, saj vam bodo lahko iz prve roke povedali, kakšna je klima stanovanjske enote in kako se v stanovanju počutijo.

2. Pri pogodbi prosite še za popis inventarja, da ga boste lahko na koncu pregledali in primerjali.

3. Na vpogled zahtevajte položnice 3 letnih, 3 zimskih mesecev in zadnjih poračunov. Če ste v večstanovanjskem objektu, preverite, kako se delijo skupni stroški in si priskrbite ceno upravljavskih stroškov, ki vam jih bodo zaračunali glede na dejansko število oseb, ki bodo v stanovanju prijavljene.

4. Dobro preglejte stanovanje. Preverite kljuke, pretrkajte stene (umaknite slike in poglejte, kaj je zadaj), odprite vse kuhinjske in kopalniške elemente, hladilnik (ki naj bo, če se le da, prižgan), odprite vse pipe (tudi naenkrat), da preverite pritisk, “spustite” jo tudi na wc-ju in preverite, kako deluje tuš.

5. Odprite vsa okna na stežaj in preverite če “visijo” - kajti tista, ki ne obstanejo, ko jih umirite, ampak se zaprejo, še bolj odprejo, se verjetno tudi na okvir ne bodo “usedla” in bodo torej prepuščala pozimi mrzel, poleti pa vroč zrak.

6. Prosite za energetsko izkaznico objekta / bivalne enote. Če je le možno, ne najemajte čisto spodnjega (pritličnega) ali čisto zgornjega (podstrešnega) stanovanja. Skozi tla in streho starih objektov namreč običajno uide največ energije in so zato najbolj potratna.

7. Povprašajte, kakšni so kaj sosedje. Jih moti hrup? So hrupni oni? Kaj pa sosedova starejša gospa - jo nič ne zmoti ali jo bo vsak šum vrgel iz tira? So v stanovanju / hiši tudi drugi študentje? Ali ostajajo čez vikende?

8. Oglejte si še, v kakšnem stanju je stanovanje - bolje je, če ni ravno novo, saj se na novih tleh, stenah in opremi najbolj poznajo posledice uporabe. Tudi če boste stanovanje uporabljali skrbno in kot dober gospodar, se bivanje nekje pozna. In lažje boste prasko ali dve “upravičili” na starejšem parketu kot pa na čisto novem in gladkem.

9. Preverite, kaj pokriva varščina in natančno določite obveznosti in pravice, ki izhajajo iz nje. Pri vračilu varščine najpogosteje nastanejo težave, saj se najemodajalec in najemojemalec ne morejo uskladiti glede upravičenosti vračila varščine zaradi različnega tolmačenja.

10. Zaupajte svojemu občutku in poskusite čim bolj “prebrati” lastnikovo osebnost. Kajti če kdo, vam prav ta lahko najbolj zagreni bivanje v vašem stanovanju. Zato, če se le da, pridobite čim več informacij o osebi, s katero boste podpisali pogodbo.

Za »piko na i« pa naj vam vseeno namignemo še z enim malim nasvetom: Selite se z največ toliko stvarmi, kot jih lahko spravite v en avto (in se še vedno lahko peljete) ali pa jih ne boste pogrešali, le jih pustite za sabo.

PRVI KORAK
K NAJEMU

Odločitev je bila sprejeta. Skupaj s prijatelji ste se za čas študija odločili in za bivanje izbrali prijetno stanovanje. Kako naprej? Prvi korak je, da podpišete najemno pogodbo. A kaj vse mora vsebovati, da bo vaše bivanje zares brezskrbno?

1. Ali je potrebno za bivanje v najemniškem stanovanju skleniti pogodbo?

Oseba, ki v stanovanju biva brez najemne pogodbe, nima pravne podlage za bivanje v stanovanju. Sklenitev pogodbe je obvezna. Stanovanje se v najem odda z najemno pogodbo, ki jo v pisni obliki skleneta lastnik stanovanja in najemnik. V kolikor se za najem odloči več oseb – cimri – sta na voljo dve možnosti. Prva možnost je sklenitev pogodbe najemodajalca z vsemi najemniki, pri čemer se celotna najemnina prerazdeli na posamezne najemnike. Druga možnost je sklenitev najemne pogodbe z enim najemnikom, ki plačuje celotno najemnino, ostali pa se prijavijo kot uporabniki stanovanja.

2. Kaj se zgodi v primeru, da najemna pogodba ni sklenjena?

Na podlagi določb Stanovanjski zakon (SZ-1) se oddajanje stanovanja brez najemne pogodbe kaznuje z globo od 500 do 1.200 €. Zaradi nezakonitega bivanja, ta oseba po zakonu ni varovana kakor najemnik. Najemodajalec lahko kadarkoli vloži tožbo za izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti, takšni spori pa se rešujejo prednostno. Torej, v stanovanje nikoli brez najemne pogodbe.

3. Kdo lahko oddaja stanovanje?

Stanovanje lahko oddaja samo oseba, ki je lastnik nepremičnine ali njegov pooblaščenec. Najemnik se mora o lastništvu pred podpisom pogodbe prepričati, najpogosteje na podlagi izpiska iz zemljiške knjige, do katere lahko dostopate preko spleta. Podatke, ki jih potrebujete za vpogled v zemljiško knjigo lahko dobite na spletni strani Geodetske uprave.

4. Kaj vse mora vsebovati najemna pogodba?

Obvezne sestavine najemne pogodbe določa Stanovanjski zakon (SZ - 1) v svojem 91. členu:

Ime in priimek lastnika, naslov lastnika in njegovo davčno številko;

Ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje;

Identifikacijsko oznako iz katastra stavb in naslov stanovanja, ki se oddaja v najem;

Opis stanovanja ter način uporabe stanovanja;

Odpovedne razloge, ki jih določa 103. člen zakona (SZ – 1);

Vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj;

Določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stavbe;

Višino najemnine ter način in roke plačevanja;

Način plačevanja in obseg obratovalnih stroškov;

Določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja;

Čas trajanja najemnega razmerja in

Način predaje stanovanja.

Najemnik in najemodajalec lahko v pogodbo zapišeta še druge sestavine, ki pa ne smejo biti v nasprotju z določili zakona (SZ – 1), najpogosteje pa se druge sestavine nanašajo na pravilen način uporabe stanovanja in plačilo varščine. Pri sestavi pogodbe torej bodite pozorni, v kolikor niste vešči sestavljanja najemnih pogodb, si poiščite strokovno pomoč.

Za študente je na voljo info@svetovalnica.com.

5. Katere stroške plačuje najemnik stanovanja?

Po zakonu je najemnik dolžan plačevati obratovalne stroške, kamor spadajo elektrika, voda, ogrevanje, internet in drugi stroški obratovanja. Položnice praviloma plačuje najemnik sam. Če jih plačuje najemodajalec, se dogovorite, da vam jih vsak mesec tudi pokaže. Od lastnika zahtevajte, da pred vašo vselitvijo naredi poračun pavšalnih stroškov (npr. elektrika ipd.), da ne boste na začetku leta vi plačevali poračuna za obdobje, ko niste uporabljali stanovanja.

6. Katere stroške plačuje lastnik stanovanja?

Lastnik stanovanja oziroma najemodajalec plačuje prispevek v rezervni sklad, stroške zavarovanja in rednega ter investicijskega vzdrževanja. Največ nesoglasij pride pri plačevanju raznih investicij v stavbo. Te so obveznost lastnika.

7. Kako v pogodbi urediti obveznosti pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stavb?

Obveznosti plačevanja stroškov vzdrževanja uredite z zapisom jasnih določb v najemno pogodbo. V njej zapišite katere stroške plačuje lastnik in katere najemnik. Za natančno razmejitev stroškov, ki jih je dolžan plačati najemnik stanovanja, si lahko pomagate s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

8. Ali mora študent, ki biva v najeti sobi, na naslovu stanovanja prijaviti začasno prebivališče?

Da. Začasno prebivališče se mora v 3 dneh od dneva naselitve prijaviti, če nameravate na določenem naslovu bivati več kot 60 dni. Prijava začasnega prebivališča traja največ eno leto, po preteku pa mora študent prijavo obnoviti v osmih dneh. Enaki pogoji veljajo tudi za druge vrste najemnikov.

9. Kje in kako se uredi začasno prebivališče?

Prijava začasnega prebivališča je brezplačna, opravi pa se na katerikoli upravni enoti ali krajevnem uradu na območju Republike Slovenije, kakor tudi preko enotnega državnega portala e-uprava s kvalificiranim digitalnim potrdilom. S pooblastilom lahko prijavo začasnega prebivališča opravi tudi tretja oseba (starši, najemodajalec, …). Za prijavo potrebujete veljaven osebni dokument in dokazilo, da imate pravico do prebivanja na naslovu, ki ga prijavljate (najemna pogodba ali pisno soglasje lastnika stanovanja, ki ga ni potrebno overjati).

10. Kako lahko ukrepa najemnik, kadar najemodajalec opusti svoje dolžnosti?

Kadar najemodajalec opusti svojo dolžnost zagotavljanja normalne uporabe stanovanja (npr. popravilo vodovodne cevi), lahko najemnik predlaga, da izvedbo nujnih del odredi stanovanjska inšpekcija. Če ta dela niso opravljena, jih lahko opravi najemnik na stroške najemodajalca, tako da jih pobota s stroški najemnine. V skrajnem primeru lahko najemnik od najemodajalca zahteva, da mu priskrbi drugo primerno stanovanje. Najemnik ima pravico zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika, ki je dolžan vzdrževati stanovanje v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema. To pravico lahko

11. Kaj lahko stori najemnik, kadar mu najemodajalec noče vrniti varščine?

Kadar najemodajalec noče vrniti varščine kljub temu, da na stanovanju oz. opremi ni bila povzročena škoda, najemnina pa je v celoti poplačana, lahko študent varščino izterja po sodni poti. Pred tem naj poskusi z mirnim pogovorom z najemodajalcem, kasneje pa s prijavo stanovanjski inšpekciji. V kolikor do vračila ne pride, lahko študent vloži tožbo. V postopku mu bo dokazovanje olajšalo potrdilo o plačani varščini oz. določba v najemni pogodbi, s katero se je opredelil namen in višina varščine. Dokazovanje plačila varščine pred sodiščem bo težje, kadar takega potrdila nimamo.

12. Ali se najemna pogodba lahko odpove oz. predčasno prekine?

Da, najemno pogodbo lahko predčasno odpovesta tako najemnik kot najemodajalec. Če v pogodbi ni določeno drugače, lahko najemnik pogodbo odpove kadarkoli, ne da bi za to navajal razloge. Odpoved poda pisno z 90 - dnevnim odpovednim rokom. V pogodbi je lahko za najemnika določen tudi krajši odpovedni rok, medtem ko za najemodajalca velja zakonski določen 90 - dnevni odpovedni rok, ki se ga lahko pogodbeno podaljša, ne more pa se ga pogodbeno skrajšati.

Najemodajalec lahko pogodbo odpove z 90-dnevnim odpovednim rokom, kadar so krivdni razlogi na strani najemnika (npr. neplačilo najemnine, povzročanje večje škode na stanovanju, …). Pred tem mora najemnika pisno opomniti na kršitve in mu postaviti primeren rok za odpravo (min. 15 dni). Najemodajalec lahko odpove pogodbo šele, če najemnik kršitev v danem roku ne odpravi. Lastnik lahko pogodbo odpove tudi iz nekrivdnih razlogov oz. razlogov, ki niso našteti v najemni pogodbi, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

13. Kako lahko določimo ustrezno višino najemnine?

O višini najemnine se prosto dogovorita najemodajalec in najemnik, vendar ta ne sme biti oderuška. Za oderuško najemnino velja tista, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je potrebno upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. Podatke o povprečni tržni najemnini v občini pridobite na straneh Geodetske uprave Republike Slovenije.

14. Ali je možno pridobiti subvencijo za bivanje pri zasebniku?

Subvencijo je mogoče uveljaviti le pri tistem zasebniku, ki se je prijavil na razpis za zasebnike in s strani Študentskih domov prejel pozitivno odločbo. Če bo študent našel zasebnika, pri katerem bo lahko uveljavil subvencijo, naj bo pozoren na to, da je višina najemnine omejena na največ 120 evrov mesečno. Za višino in način poravnavanja drugih stroškov: elektrike, ogrevanja, vode, interneta ipd. se mora študent sam dogovoriti z zasebnikom, saj ti stroški niso predmet pogodbe o subvencioniranju. Študentske pisarne, kjer je vpis večji od kapacitet, imajo sezname zasebnikov, ki oddajajo sobe študentom z možnostjo pridobitve subvencije. Najbolje je informacijo

15. Kako rešujemo spore iz najemnih razmerij?

V primeru spora je dobro, da obe stranki poskusita situacijo rešiti po mirni poti, s pogovorom. V kolikor slednje ni mogoče, lahko katerakoli izmed strank razmerja pred okrajnim sodiščem, kjer leži nepremičnina, sproži pravdni postopek.

16. Kaj je še pomembno vedeti ...?

Da vam mora najemodajalec pred podpisom pogodbe predložiti veljavno energetsko izkaznico za stanovanje oziroma večstanovanjski objekt v katerem je stanovanje;

Da ste kot najemnik dolžni opraviti neodložljiva popravila, da se zavarujejo življenja ali zdravje stanovalcev ali stanovanja oziroma opreme v njem;

Da je najemnik dolžan poravnati vse stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe stanovalcev;

Pridobiti soglasje lastnika, če v stanovanju več kot 60 dni v obdobju 3 mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;

Ima najemnik pravico sorazmerno zmanjšati najemnino za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati zaradi opustitve dolžnosti najemodajalca vzdrževati stanovanje v stanju, ki omogoča normalno uporabo;

Najemodajalec pravico vstopiti v stanovanje , da preveri njegovo pravilno uporabo, vendar največ dvakrat letno;

Najemodajalec dolžan Geodetski upravi RS poslati podatke o oddaji stanovanja in dolžnost sporočiti upravniku podatke o najemniku in številu oseb, ki uporabljajo stanovanje;

Če stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne uporabe stanovanja, lahko slednji predlaga stanovanjski inšpekciji, da ta odredi izvedbo del, potrebnih za zagotovitev normalne uporabe stanovanja ali skupnih delov.

L

Designed by: Matic Gabriel

INTERVJU

Sara in Vita sta študentki, ki sta z nami spregovorili o svojih izkušnjah glede najema stanovanj v času študija. Skupno jima je, da stanujeta v Ljubljani in svojo stanovanjsko enoto delita z drugimi študenti. Vendar so tudi razlike; Sara ves čas študija biva v študentskem domu, Vita pa zasebno stanovanje deli s štirimi prijateljicami. Kaj sta nam zaupali?

1. Kje stanuješ in zakaj si se tako odločila?

Sara: »Že celotno študijsko obdobje bivam v študentskem domu, razlogov za to pa je več. Stroški bivanja so izjemno nizki, proces pridobivanja je enostaven, prav tako pa so bile sobe renovirane in so lepo urejene.«

Vita: »Stanujem v zasebnem stanovanju, ki ga najemamo skupaj s tremi cimrami. Za zasebno stanovanje sem se odločila zaradi želje po miru in samostojnosti. Res imam srečo, saj se s cimrami poznamo že nekaj časa in imamo podoben, dokaj miren stil življenja. Študentski domovi pa so me odvrnili predvsem zaradi hrupa in dejstva, da bivaš z neznanci.«

2. Koliko dni na teden bivaš tam in kaj najbolj pogrešaš?

Sara: »V domu običajno bivam pet dni, in sicer med tednom - največkrat pridem v nedeljo pozno zvečer in sem tam vse do petka. V največji meri pogrešam, da stvari niso urejene tako, kot bi sama želela, manjkata mi udobje in čistoča, prav tako pa nimam na voljo vseh stvari, ki bi jih želela oziroma jih imam doma.«

Vita: »V najemniškem stanovanju povprečno bivam 5 dni na teden, včasih pa se zgodi, da ostanem tudi čez vikend. Načeloma ne pogrešam ničesar, če pa me dolgo ni doma, začnem pogrešati domačo hrano in seveda svoje najbližje.«

3. Ali imaš in dobro poznaš svojo najemno pogodbo za študentsko sobo? Se zavedaš svojih pravic in obveznosti, ki jih imaš kot najemnica?

Sara: »Najemno pogodbo poznam le deloma - nikoli je nisem prebrala v celoti, sem pa v pogovoru z zaposlenimi v študentski pisarni in svojimi sostanovalci izvedela nekatere dolžnosti, medtem ko svojih pravic ne poznam.«

Vita: »Svojo / našo najemno pogodbo poznam zelo dobro, saj smo jo pisali skupaj z najemodajalcem. Ta nam je razložil vse podrobnosti, ki jih do tedaj še nismo vedele, same pa smo se o pogodbi tudi pozanimale pri starših in sorodnikih, ki se na te stvari malo bolj spoznajo. Svojih pravic in obveznosti se dobro zavedamo in do sedaj še nismo imele nobenih težav.«

4. Prosim, naštej 5 stvari, ki ti v tvojem začasnem prebivališču najbolj ugajajo in 5 tistih, ki te najbolj jezijo?

Sara: »5 stvari, ki mi najbolj ugajajo, so: nizki stroški bivanja, bližina fakultete, sodobno pohištvo, stalni stroški in spoznavanje novih oseb. 5 stvari, ki me najbolj jezijo, pa so naslednje: nečistoča, hrup, neupoštevanje dogovorov med sostanovalci, majhne sobe in obvezno dežuranje.«

Vita: »V začasnem prebivališču mi je najbolj všeč celoten izgled stanovanja, saj daje “topel občutek”. Prav tako mi je všeč dobra izolacija, novo pohištvo, nizka poraba ter varnost celotne stavbe in stanovanja. Bolj malo pa je tistih stvari, ki me jezijo. Če sem zelo “pikolovska” me jezijo tla, saj na nekaterih območjih škripajo, tanke stene, zgornji sosedi, saj na trenutke zelo ropotajo ter dejstvo, da moram biti zelo tiho, ko pridem domov sredi noči z zabave.«

5. Si predstavljaš, da bi to bil tvoj stalen dom in se med vikendi ne bi vračala domov?

Sara: »Nikakor si ne predstavljam, da bi to bil moj stalen dom in se med vikendi ne bi vračala domov, ker dom ni prostor, ampak je dom oseba oz. ljudje, s katerimi si ta prostor delim.«

Vita: »Res si predstavljam, da bi bilo to stanovanje moje stalno prebivališče, saj se že zdaj kdaj pa kdaj med vikendi ne vračam domov in mi to ne predstavlja večjega problema. Tudi ko sem “doma”, si želim, da bi šla čim prej nazaj, saj se v meni želja po neodvisnosti od staršev in samostojnosti veča iz dneva v dan. Samo stanovanje pa še bolj pripomore k tej želji, saj je, kot sem že prej omenila, zelo “toplo” in daje občutek pravega doma. K vsemu temu pa pripomore tudi lokacija, saj se nahaja tako blizu centra kot tudi fakultete.«

Obema dekletoma se iskreno zahvaljujemo, da sta nam omogočili vpogled v razlike med bivanjem v zasebnem stanovanju ter študentskim domom.

PRIMERJAVA MOŽNOSTI BIVANJA V **NAJEMNIŠKIH STANOVANJIH**

Študentje in mladi lahko izbirajo med različnimi tipi najema stanovanjskih enot. Lahko se vselijo v študentski dom, subvencionirano zasebno stanovanje ali zasebno stanovanje brez subvencije. Primerjajte možnosti. Mladi in mlade družine, ne pozabite preveriti tudi vašo upravičenost do najema neprofitnih in namenskih stanovanj, ki jih z razpisi podeljuje družba Nepremičnine Celje d.o.o.

	Status študenta	Izpolnjevanje socialnih pogojev (cenzus)	Vsebina najemne pogodbe	Višina stroškov	Prijava preko javnega razpisa	Izbira	Skrb za red in čistočo	Obveznosti in dolžnosti na splošno
ŠTUDENTSKI DOM	Potrebuješ	Potrebuješ	Standardna, določena z zakonodajo (razpisom)	Stalna, določena s pogodbo	Da	Redko, možnost zamenjave cimrov po dogovoru	Po pogojih doma	Po zahtevah t. i. domskega reda
ZASEBNO STANOVANJE S SUBVENCIJO	Potrebuješ	Potrebuješ	Standardna, določena z zakonodajo (razpisom)	Po dejanski porabi ali stalna, določena s pogodbo	Da	Redko, možnost zamenjave cimrov po dogovoru	Po pogojih doma ali najemodajalca	Po zahtevah razpisa
ZASEBNO STANOVANJE BREZ SUBVENCIJE	Ne potrebuješ	Ne potrebuješ	Določiš skupaj z najemnikom v okviru zakonodajnih zahtev	Po dejanski porabi ali stalna, določena s pogodbo	Ne	Po lastni želji	Po zahtevah razpisa	Po dogovoru s sostanovalci in najemodajalcem

Cena najema in stroškov skupaj	Obiski in prenočitve	Nadzor	Mir in zasebnost	Lastna oprema	Domače živali	Družinsko stanovanje
Od cca. 60 (postelja v večposteljni sobi) do cca 200 (samske sobe, apartmaji) evrov na posteljo mesečno	Po zahtevah domskega reda; običajno s prijavo obiskovalca ter soglasjem sostanovalca	Redne higienske kontrole vsaka 2 meseca. Izredne kontrole v primeru prijave	Se običajno razlikuje glede na tip bivališč	Le določeni kosi	Ni zaželeno, mogoče z dovoljenjem in pod pogoji uprave	Po pogojih zakonodaje (starši morajo izpolnjevati zahteve cenzusa ter drugih pogojev)
Običajno višja, od cca. 100 evrov / posteljo v večposteljni sobi naprej	Brez posebnih zahtev, skladno z najemno pogodbo	Lastnik ima do obiska stanovanja pravico dvakrat letno po predhodnem dogovoru z najemnikom	Običajno večja kot v študentskih domovih	Po dogovoru, običajno ni omejitev	Po dogovoru	Po pogojih zakonodaje (starši morajo izpolnjevati zahteve cenzusa ter drugih pogojev)
Običajno višja, od cca 140 evrov / posteljo v večposteljni sobi naprej. Odvisno od velikosti stanovanja	Brez posebnih zahtev, skladno z najemno pogodbo	Lastnik ima do obiska stanovanja pravico dvakrat letno po predhodnem dogovoru z najemnikom	Običajno večja kot v študentskih domovih	Po dogovoru, običajno ni omejitev	Po dogovoru	Ni omejitev

FUTURIZEM
BIVALNE KULTURE

Sodobna ekonomija prinaša veliko eksistencialnih izzivov, obenem pa tudi novo bivalno kulturo, ki se je poslužujejo predvsem mladi. Deljenje stanovanj z naključnimi najemniki je sicer znano že nekaj časa, vendar pa je dandanes veliko lažje priti do informacij in mladi, bolj naklonjeni virtualni resničnosti in uživanju brez lastnine, že razvijajo nove načine bivanja, ki sovpadajo z njihovimi vrednotami. Na podlagi vsega slišanega, videnega in prebranega torej malo za šalo, malo zares preverimo, kam bi se lahko razvila bivalna kultura prihodnosti.

Industrija 4.0

Digitalni in virtualni sistemi dandanes precej prehitevajo pravno-formalne ureditve in si stalno bivališče ter z njim povezane davščine predstavljajo po svoje. Si predstavljate, da bi najeli stanovanje na platformi kot je Airbnb, plačali pa z eno izmed kripto-valut? Brez težav. Kaj pa, če vam povem, da je v tem trenutku to pri nas pravno precej ohlapno določeno, če sploh? Potem lahko rečemo, da je prva stvar, ki se nam bo v prihodnosti bivanja zgodila, sledenje digitalizaciji tudi s strani javnih institucij ter s tem - upamo - poenostavitev sklepanja najemnih pogodb, ki bodo zapisane ter sklenjene z elektronskimi podpisi in ključi.

Si predstavljate, da bi najemno pogodbo podpisali kar s samo hišo? Ta bi bila svoj sistem, robot, umetna inteligenca, ki bi tako zbirala sredstva za lastno vzdrževanje, prepuščena pa bi bila sebi in lastni pameti … zakaj pa ne? Če znajo pasivne hiše že stroške ogrevanja in hlajenja spraviti na ali celo pod 0 evrov mesečno, bi pa ja zmogle še to!

A sploh rabim nepremično streho nad glavo?

Drugi izmed močnih trendov je bivanje brez stalnega bivališča. Mladi radi potujemo in če nam študij ali delo to le omogočata, se odpravimo kam v tujino. V prihodnosti bodo itak vsi študiji in predavalnice v “e-formatu”, zakaj bi torej sploh morali biti na nekem določenem mestu?

Kaj če bi torej imeli premičen dom? Pa ne mislimo klasične kamp prikolice … v prihodnosti bi lahko mini-domovi leteli ali plavali, in vse to na sončno energijo. Oh, kako bi bili eko! Le glede infrastrukture še nismo čisto prepričani, kaj bi naredili, saj vode in kanalizacije ne moremo vzpostaviti na brezžičen sistem. No, vsaj ne še …

Vrnitev k resničnim skupnostim

Dejstvo je, da bomo ljudje v prihodnosti pogrešali prav svojo lastno človečnost ter bližino druge osebe. V resnici se nam to dogaja že danes, a v večini tega zavoljo hitrega življenjskega sloga in »zahodnjaške« kulture niti nočemo priznati. Dejstvo je, da rabimo bližino in takrat, ko bomo že na luni oziroma kakšnem planetu, ki bo primeren za preživetje, saj bomo Zemljo tako že uničili, se bomo tega morda spet zavedali. Ko bomo civilizacijo gradili od začetka in zato potrebovali prav vsako roko - in glavo - bomo spoznali, koliko je pomenilo imeti sostanovalce v študentskem domu in kako dobro je bilo potrkati pri sosedu, če smo se znašli v stiski.

DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije in nasveti za varno sklenitev in izvajanje najemnega razmerja pri zasebnikih:

Stanovanjski zakon (SZ-1)
www.uradni-list.si

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj
www.uradni-list.si

Študentska organizacija Slovenije
www.studentska-org.si

Zveza študentskih klubov Slovenije
www.skis-zveza.si

Zavod študentska svetovalnica
www.svetovalnica.com

Zavod PIP
www.zavodpip.si

Mesto mladih
www.mestomladih.si

Študentski dom Ljubljana
www.stud-dom-lj.si

Mojcimer.si
www.mojcimer.si

Študentske sobe
www.studentske-sobe.si

Študentske sobe in stanovanja
www.cimri.si

Kamrica
www.dostop.si

Posredovalnica sob
www.mkvadrat.si

KLUB ŠTUDENTOV OBČINE CELJE

Klub študentov občine Celje je prostovoljno in nepolitično društvo, ki združuje študente in dijake z namenom povezovanja, obveščanja in organizacije mladinskih vsebin ter projektov v Upravni enoti Celje. Študenti pri nas dobijo celostno oskrbo - od urejanja subvencionirane prehrane, udeležbe na prireditvah, do informiranja v zvezi z aktualnimi priložnostmi za mlade. Velik poudarek dajemo mednarodnemu udejstvovanju in povezovanju s ciljem ustvarjanja boljše prihodnosti z več priložnostmi za mlade. Članom društva omogočamo še dodatne ugodnosti, s katerimi se jim trudimo omogočati kulturno ter družbeno bogato obdobje izobraževanja. Obenem se trudimo ponujati tudi žepu in zdravju prijazne možnosti prostočasnih aktivnosti, ki bi lahko prispevale k večji kakovosti življenja mladih v Celju in okolici. Pohvalimo se lahko tudi z bogatim naborom informativnih vsebin, ki jih nudimo brezplačno v tiskani in digitalni obliki. Te lahko najdete v obliki raznih publikacij, študentsko-dijaških časopisov, novicah na spletni strani www.ksoc.si ter družbenih omrežjih Facebook in Instagram.

Pri svojem delovanju sodelujemo z organi Zveze študentskih klubov Slovenije (Zveze ŠKIS), organi Študentske organizacije Slovenije (ŠOS) in drugimi organizacijami, ki delujejo na sorodnih področjih in prispevajo k razvoju njegove in sorodnih dejavnosti. V skladu s svojimi interesi in interesi mladih, ki jih zastopamo, se samostojno povezujemo, včlanjujemo in sodelujemo tudi z lokalnimi ter mednarodnimi organizacijami, ki imajo sorodne namene in cilje.

KSOC
klubštudentovobčinecelje

Kontakt

Klub študentov občine Celje
Mariborska cesta 2
3000 Celje
Spletna stran: www.ksoc.si
E-mail: info@ksoc.si
Fb in Ig: @klubksoc

Uradne ure

Ponedeljek 11.00 – 14.00
Torek 11.00 – 14.00
Sreda 10.00 – 16.00
Četrtek 17.00 – 19.00
Petek 17.00 – 19.00

NEPREMIČNINE CELJE D.O.O.

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. je neprofitna stanovanjska organizacija. Z oddajo stanovanj v najem, izvajanjem in spodbujanjem stanovanjske gradnje, prenovo in vzdrževanjem stanovanj ter izvajanjem projektov za izboljšanje kakovosti bivanja, izvaja stanovanjsko politiko v Mestni občini Celje. Osrednjo dejavnost predstavlja oddaja stanovanj upravičencu za neprofitno najemnino. Mladim, mladim družinam in občanom srednje generacije zagotavlja pomoč in podporo pri najemu in nakupu nepremičnin. Starejšim občanom omogoča dostojno življenje v njim prilagojenih in oskrbovanih stanovanjih. Občanom, ki živijo pod pragom revščine zagotavlja bivalne enote.

Družba ima aktivno vlogo v razvojnih projektih mesta, spoštuje načela trajnostnega razvoja in energetske učinkovitosti. Pri poslovanju družba uresničuje pametne modele in inovativne oblike zagotavljanja strehe nad glavo ter aktivno sooblikuje pomembne dokumente stanovanjske politike Mestne občine Celje.

Prebivalcem želimo poleg lažjega dostopa do najemniških stanovanj zagotoviti tudi kakovostno bivanje v skladu našimi vrednotami. Znanje, izkušnje in tradicijo združujemo z javnimi in nevladnimi institucijami, izmenjujemo dobre prakse ter uresničujemo cilje kakovosti bivanja s pomočjo evropskih sredstev.

NEPREMIČNINE CELJE

Steber vašega doma

Kontakt

Nepremičnine Celje d.o.o.,
Miklošičeva ulica 1,
3000 Celje
Spletna stran: www.nepremicnine-celje.si
Telefon: 03 42 65 100,
Elektronska pošta:
nepremicnine@celje.si

Uradne ure

Ponedeljek 8.00 – 11.00
Sreda 8.00 – 11.00
in 15.00 - 17.00
Petek 8.00 – 11.00

www.nepremicnine-celje.si

www.ksoc.si