

VSE O NAJEMU STANOVANJA:

praktični vodič za najemnike

Avtorici: Lucija Justin, Maja Muraus

*Operacijo sofinancirata Republika Slovenija, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in mladino
ter Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada plus (ESS+) v okviru javnega razpisa
Problemsko učenje študentov v delovno okolje 2024–2027 (PUŠ 2024–2027)*



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE,
ZNANOST IN MLADINO



Sofinancira
Evropska unija



NOVA
UNIVERZA

1. UVOD

Iskanje prvega stanovanja je vznemirljivo — a hkrati polno pasti, ki jih večina mladih ne pozna. Podpišeš najemno pogodbo, ki je dolga tri strani, in upaš na najboljše. Potem pa po pol leta ugotoviš, da ti lastnik ni vrnil varščine, ker pravi, da si uničil stene. Ali pa pride vsak teden brez najave. Ali pa ti na kratko sporoči, da se moraš v dveh tednih izseliti.

Te situacije so pogoste — in v večini primerov povsem preprečljive, če le veš, kakšne so tvoje pravice.

Ta vodič je nastal na podlagi ankete med mladimi o izkušnjah z najemom stanovanja. Ugotovili smo, da večina pozna le osnove, največ težav pa povzroča ravno tisto, kar se zdi samoumevno — a v resnici ni.

Vodič ti bo na preprost in praktičen način razložil:

- kaj mora vsebovati najemna pogodba in zakaj je to pomembno,
- katere pravice imaš kot najemnik,
- kaj sme in česa ne sme najemodajalec,
- na kaj biti pozoren pred in med najemom,
- in kako ukrepati, ko gre kaj narobe.

POMNI:

Najboljša zaščita pri najemu stanovanja je dobra pisna pogodba, dokumentirano stanje stanovanja in poznavanje svojih pravic. Vse ostalo gradi na tej osnovi.

2. KAJ JE NAJEMNO RAZMERJE?

Najprej razčistimo osnove: kaj je pravzaprav najem stanovanja? Na videz enostavno — plačuješ, živiš, odhodeš. V resnici pa gre za pravno razmerje med tabo in lastnikom, ki ga urejajo zakoni, pogodba ter pravice in obveznosti obeh strani.

Najemno razmerje nastane, ko najemodajalec najemniku odda stanovanje v uporabo, najemnik pa se zaveže plačevati dogovorjeno najemnino in stanovanje skrbno uporabljati. Urejata ga dva ključna zakona:

- **Stanovanjski zakon (SZ-1)** — specialni zakon za stanovanjska razmerja,
- **Obligacijski zakonik (OZ)** — splošni zakon (se uporablja, kjer SZ-1 ne določa drugače).

PAZI !

Ustni dogovor z lastnikom ni dovolj. Brez pisne pogodbe boš v primeru spora težko dokazal, kaj sta se dogovorila. Pisna pogodba ni birokratska formalnost — je tvoja zaščita.

Kot najemnik imaš po zakonu naslednje temeljne pravice:

- pravica do mirne in nemotene uporabe stanovanja,
- pravica do zasebnosti — lastnik ne sme prihajati kadarkoli,
- pravica do varnega in primerne stanovanja,
- zaščita pred samovoljno izselitvijo brez sodnega postopka.

PRIMER

Jure je živel v najemu brez pisne pogodbe. Ko je prišlo do spora glede varščine, ni mogel dokazati niti tega, koliko je plačal, niti v kakšnem stanju je stanovanje prevzel. Lastnik je obdržal celotno varščino. S pisno pogodbo in primopredajnim zapisnikom bi Jure to spor dobil.

MIT: "Če nimam prijavljenega najema, nimam nobenih pravic."

➡ **RESNICA:** Tudi pri neprijavljenem najemu najemno razmerje pravno obstaja. Dokazovanje je bistveno težje, ne pa nemogoče. Bolje je seveda imeti urejeno pogodbo — a odsotnost prijave te ne pusti brez vsake zaščite.

3. NAJEMNA POGODBA

Najemna pogodba je temeljni dokument najemnega razmerja. Ko jo podpišeš, potrdiš, da se strinjaš z vsem, kar piše. Zato je kritično, da jo prebereš in razumeš — preden jo podpišeš.

Pogodba mora biti v pisni obliki. Zakon (SZ-1, 84. člen) jasno določa, da mora biti najemna pogodba sklenjena pisno. Vendar, in to je pomembno, sodna praksa je vzpostavila t. i. **teorijo realizacije**: pogodba, ki ji manjka pisna oblika, ni samodejno nična, če je bila v pretežni meri že izvršena — t. i. realizirana pogodba (VSRS sodba II Ips 47/2014). Praktično to pomeni: če si že plačeval najemnino, živel v stanovanju in izpolnjeval vse obveznosti, ustna pogodba ni avtomatično brez pravne vrednosti. Kljub temu **pisna pogodba ostaja nujna**, saj je dokazovanje pravic brez nje bistveno težje in tvegano.

Kaj mora pogodba vsebovati? Po 91. členu SZ-1 so to vsaj:

- podatki o najemniku in najemodajalcu,
- opis stanovanja (lega, površina, komunalna opremljenost, leto gradnje),
- identifikacijska oznaka iz katastra stavb,
- višina najemnine in način plačila,
- trajanje najema (za določen ali nedoločen čas),
- odpovedni roki in razlogi za odpoved,
- določitev stroškov (kdo plača kaj),
- pravice in obveznosti obeh strank,
- način primopredaje stanovanja,
- pogoji glede varščine.

PAZI !

Pogodba je zavezujoča — s podpisom potrdiš, da se z vsebino strinjaš. Tudi z določilom na strani 3, ki ga nisi prebral. Vzemi si čas.

PRIMER: iz prakse

Sara je podpisala pogodbo ne da bi jo temeljito prebrala. Šele po vselitvi je ugotovila, da mora sama plačevati vse stroške vzdrževanja — vključno z menjavo bojlerja. A ker je bilo to zapisano v pogodbi, ki jo je podpisala, lastnik ni bil dolžan nič poravnati. Pogodba, ki jo podpišeš, velja — tudi tisti deli, ki ti niso všeč.

3.1. SKLENITEV IN NA KAJ MORAŠ BITI POZOREN

Preden pogodbo podpišeš, si vzemi vsaj dan ali dva za pregled. Nihče te ne sme siliti, da podpišeš na licu mesta. Če te lastnik sili k takojšnjemu podpisu — je to opozorilni znak.

Pred podpisom preveri:

- Ali je lastnik dejansko lastnik? Zahtevaj vpogled v zemljiško knjigo (brezplačno prek e-sodstvo.si).
- Ali je najemnina točno določena — in ali gre za bruto znesek ali brez stroškov?
- Kdo plača katere stroške (elektrika, voda, ogrevanje, internet, upravna, smetarina)?

- Kakšni so odpovedni roki — za tebe in za lastnika?
- Koliko znaša varščina in pod kakšnimi pogoji ti jo lastnik vrne?
- Ali je stanovanje v stanju, ki omogoča normalno bivanje?

PAZI !

Zakon zahteva pisno obliko najemne pogodbe (84. člen SZ-1). Kljub temu pogodba, ki ji manjka pisna oblika, ni samodejno nična — sodna praksa je na podlagi **teorije realizacije** vzpostavila, da t. i. imperfektna pogodba (ki ji manjka predpisana oblika) ostane v veljavi, če je bila v pretežni meri že izvršena (VSRS sodba II Ips 47/2014). Ne zanašaj se na to izjemo — brez pisne pogodbe boš v primeru spora v bistveno slabšem položaju.

PRIMER: dvojna najemnina

Janez in najemodajalec se dogovorita, da je dejanska najemnina 500 €. V pogodbo pa zapišeta le 300 €, razliko 200 € pa Janez vsak mesec plačuje v gotovini — namen je, da najemodajalec plača nižji davek. Janez s tem tvega dvoje: prvič, če pride do spora, bo moral dokazovati gotovinska plačila, za katera nima potrdil; drugič, je udeležen pri davčni utaji najemodajalca. Zahtevaj, da se v pogodbo zapiše dejanska najemnina in da vsa plačila potekajo prek TRR.

Pred vselitvijo obvezno naredi še:

- Fotografiraj celotno stanovanje — vsak prostor, morebitne poškodbe, opremo.
- Pripravi primopredajni zapisnik (vzorec je v poglavju 13).
- Zapiši stanje vseh števec (elektrika, voda, plin).
- Popis inventarja — kaj je v stanovanju in v kakšnem stanju.

PAZI !

Če lastnik ne želi podpisati primopredajnega zapisnika ali se fotografiranju izogiba — to je velik opozorilni znak. Brez tega dokumenta boš ob izselitvi težko dokazal, kaj je bila tvoja krivda in kaj je bilo že prej poškodovano.

3.2. KLJUČNI ELEMENTI IN POSEBNOSTI

Bodite posebej pozorni na določila, ki so pogosto zapisana v drobnem tisku ali na koncu pogodbe:

- **Odpovedni rok:** Zakon določa, da ti kot najemnik odpovedni rok znaša 60 dni (102. člen SZ-1), razen če se s pogodbo dogovorita za drugačen rok. Lastnik te mora opozoriti vsaj 60 dni vnaprej.
- **Pogoji za vstop v stanovanje:** Zakon določa, da sme lastnik priti v stanovanje za pregled največ dvakrat letno in le z vnaprejšnjim dogovorom (94. člen SZ-1). Pogodba tega ne sme razširiti na »kadarkoli«.
- **Vzdrževanje:** Manjša popravila (žarnice, zamašen odtok) so tvoja obveznost. Večje okvare (bojler, ogrevanje, instalacije) so lastnikova dolžnost (93. člen SZ-1).

- **Spremembe v stanovanju:** Brez pisnega soglasja lastnika ne smeš izvajati posegov v stanovanje (96. člen SZ-1). Manjše stvari (pribiti sliko na zid) so praviloma v redu, večji posegi zahtevajo dogovor.

PAZI !

Če pogodba vsebuje določilo, da lahko lastnik kadarkoli vstopa v stanovanje brez tvojega dovoljenja — takšno določilo je nezakonito in nično. Ne velja, četudi si ga podpisal.

3.3. VARŠČINA IN STROŠKI

Varščina je denarni znesek, ki ga ob vselitvi plačaš lastniku kot zavarovanje. Namenjena je pokritju škode ali neplačanih obveznosti — in nič drugega.

Koliko je normalno? Pri tržnih najemih ni zakonske zgornje meje, v praksi pa je varščina med 1 in 3 mesečnimi najemnini. Za neprofitna stanovanja zakon določa, da varščina ne sme preseči treh mesečnih najemnin.

Pogodba mora jasno določati:

- višino varščine,
- razloge, kdaj jo lastnik sme zadržati,
- rok vračila (kdaj ti jo vrne po izselitvi).

POMNI:

Ob plačilu varščine vedno zahtevaj pisno potrdilo. To je tvoj dokaz, da si jo plačal. Brez potrdila je dokazovanje bistveno težje.

Kdaj sme lastnik varščino zadržati?

- Če si povzročil škodo, ki presega obrabo zaradi normalne uporabe (počen rob umivalnika, luknja v steni — to da; obraba parketa po 3 letih — to ne).
- Če nisi poravnal najemnine ali stroškov.
- Če nisi izpolnil dogovorjenih pogojev ob izselitvi (čiščenje, beljenje, če je bilo to zapisano v pogodbi).

MIT: "Lastnik mi ne bo vrnil varščine, ker je to tako rekoč nemogoče dokazati."

➡ **RESNICA:** Prav zato je primopredajni zapisnik tako ključen. Če imaš fotografije in zapisnik iz dneva vselitve IN iz dneva izselitve, in v teh dokumentih ni razlike — imaš trdno osnovo za zahtevo vračila varščine, tudi na sodišču.

Glede stroškov: Najemnik ima pravico zahtevati pojasnila in dokazila o vsakem strošku, ki ga plačuje. Stroški morajo biti pregledni, dokazljivi in v skladu s pogodbo.

4. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA

Najemodajalec ni le nekdo, ki pobira najemnino. Ima tudi konkretne obveznosti, ki jih mora izpolniti — in konkretne stvari, ki jih ne sme početi.

Kaj mora najemodajalec zagotoviti:

- Izročiti ti mora stanovanje v stanju, ki omogoča normalno uporabo (93. člen SZ-1).
- Zagotavljati mora mirno in nemoteno uporabo stanovanja.
- Odpravljati mora večje napake in okvare (bojler, ogrevanje, instalacije).
- Spoštovati mora tvojo zasebnost — največ dvakrat letno in le z dogovorom.
- Vzdrževati mora skupne dele stavbe.

PRIMER

Matej je po vselitvi ugotovil, da ima stanovanje resno težavo z vlago in plesnijo, o kateri ga lastnik ni obvestil. To je skrita napaka — lastnik je dolžan jo odpraviti ali znižati najemnino. Matej je imel pravico, da po pisnem opominu lastnika, ki ni ukrepal, prijavi primer Stanovanjski inšpekciji.

Kaj najemodajalec ne sme storiti (nikoli):

- Vstopati v stanovanje brez najave in tvojega soglasja (razen v nujnih primerih).
- Menjati ključavnice ali ti onemogočiti dostop.
- Izključiti elektrike, vode ali ogrevanja.
- Odstranjevati tvojih stvari iz stanovanja.
- Groziti ti ali izvajati psihični pritisk z namenom izselitve.
- Te izseliti brez sodnega postopka — to je nezakonito, ne glede na razlog.

PAZI !

Lastnik, ki ti zamenja ključavnico ali izklopi elektriko, stori kaznivo dejanje (samovoljnost po 310. členu KZ-1 in kršitev nedotakljivosti stanovanja po 141. členu KZ-1). V takem primeru pokliči policijo — to ni pretirano, to je tvoja pravica.

5. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

Najem ni le seznam pravic. Prinaša tudi odgovornosti — in dobre novice, ker je večina najemnikov bolj zavarovana kot si misli.

Tvoje PRAVICE kot najemnik (100. člen SZ-1):

- Mirna in nemotena uporaba stanovanja.
- Zasebnost — lastnik sme pregledati stanovanje največ dvakrat letno z najavo.
- Primerno in varno stanovanje — zahtevaj odpravo napak.
- Zaščita pred nezakonito izselitvijo — lastnik te brez sodbe ne sme izseliti.
- Vračilo varščine, če izpolniš obveznosti.
- Odpoved pogodbe brez navajanja razlogov — s 60-dnevnim odpovednim rokom.
- Nadaljevanje najema ob spremembi lastnika — novi lastnik prevzame vse obveznosti (107. člen SZ-1).

GLAVNE PRAVICE:

- ☒ Zasebnost — lastnik pride le z najavo, največ 2x letno
- ☒ Primerno stanovanje — lastnik odpravi večje okvare
- ☒ Zaščita pred izselitvijo — brez sodnega postopka te ne more izseliti
- ☒ Vračilo varščine — po izselitvi brez dokazane škode
- ☒ Odpoved brez razloga — s pisnim obvestilom in odpovednim rokom
- ☒ Nadaljevanje razmerja — ob menjavi lastnika se pogodba ohrani

Tvoje OBVEZNOSTI kot najemnik:

- Redno in pravočasno plačevati najemnino ter dogovorjene stroške.
- Stanovanje skrbno in v skladu s pogodbo uporabljati.
- Spoštovati hišni red.
- Lastnika takoj pisno obvestiti o večjih okvarah.
- Brez soglasja lastnika ne izvajati večjih posegov v stanovanje.
- Stanovanje ob izselitvi izročiti v stanju, v kakršnem si ga prevzel — z upoštevanjem obrabe zaradi normalne uporabe.

POMNI:

Vse dogovore, opozorila in zahteve pošiljaj pisno — po emailu ali SMS-u. "Gospa, povedal sem ji ustno" ne zadostuje kot dokaz. "Gospa, tukaj je email z dne 3.3., kjer je prijavila okvaro boilerja" pa je dokaz, ki je kasneje preverljiv, oz. s katerim lažje dokažeš svojo trditev.

Kaj najemnik ne sme brez soglasja lastnika:

- Izvajati večjih posegov v stanovanje ali opremo (96. člen SZ-1).
- Oddajati stanovanja v podnajem (84. člen SZ-1).
- V stanovanje uvesti osebe — če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev poleg najemnika uporablja oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in za katere najemnik ni pridobil soglasja lastnika (103. člen SZ-1 — to je krivdni razlog za odpoved).

6. VSTOP LASTNIKA IN VZDRŽEVANJE STANOVANJA

To sta dve najpogostejši točki sporov — in področji, kjer najemniki najmanj poznajo svoje pravice.

Kdaj sme lastnik vstopiti?

Zakon je tu jasen (94. člen SZ-1): lastnik sme vstopiti v stanovanje za pregled pravilne uporabe največ dvakrat letno in le s predhodnim dogovorom.

Kdaj sme vstopiti brez dogovora:

- V nujnih primerih, kadar grozi nevarnost za življenje ali premoženje — na primer uhajanje plina, počena vodovodna cev, požar.
- Za izvedbo nujnih vzdrževalnih del, ki ne trpijo odlašanja (99. člen SZ-1).

MIT: "Lastnik je hišnik in ima pravico priti kadarkoli, saj je to njegovo stanovanje."

➡ **RESNICA:** Stanovanje je v lasti lastnika, a ti imaš pravico do zasebnosti in mirne uporabe. Med najemom to NI »hišnikovo stanovanje« v smislu prostega dostopa. Imaš polno pravico zahtevati, da te vpraša za dovoljenje.

PRIMER: iz prakse

Maja je imela lastnika, ki je prihajal vsak teden »preverit, kako je s stanovanjem«. Ko je Maja vedela za svoje pravice, mu je poslala pisno opozorilo, da sme priti le dvakrat letno in le z vnaprejšnjim dogovorom, sicer bo prijavila kršitev policiji. Obiski so takoj prenehali.

Kdo plača popravila? Razmejitev odgovornosti

To je eno pogostejših vprašanj — in odgovor je, da je odvisno od velikosti okvare:

Vrsta popravila	Kdo je odgovoren	Primeri
Manjša tekoča popravila	Najemnik	Žarnice, zamašen odtok, manjše popravilo pipa, čiščenje filtrov
Večje okvare in instalacije	Najemodajalec	Bojler, ogrevanje, vodovodne in električne instalacije, streha
Škoda iz malomarne rabe	Najemnik	Poškodbe, ki jih je povzročil najemnik sam (luknja v zidu, zlomljeno pohištvo lastnika)
Obraba pri normalni rabi	Ni odgovornosti	Oguljene stene, opraskan parket po letih, staranje opreme

Kaj storiti, ko lastnik ne odpravi napake:

1. Lastnika pisno (email!) opozori na napako in postavi razumen rok za odpravo.
2. Če ne ukrepa → prijavi Stanovanjski inšpekciji (X. poglavje SZ-1).

3. V nujnih primerih (varovanje zdravja ali premoženja) smeš popravilo izvesti sam in zahtevati povračilo stroškov (99. člen SZ-1).
4. Ob ponavljajočih kršitvah imaš pravico do izredne odpovedi pogodbe in znižanja najemnine.

7. VARŠČINA — VSE, KAR MORAŠ VEDETI

Varščina je pogosto kamen spotike. Lastnik jo zadrži, najemnik trdi, da je ni smel. Kako preprečiti spor? Z dokumentacijo.

Zakon (113. člen SZ-1) določa, da moraš stanovanje ob izselitvi izročiti v stanju, kakršno je bilo ob vselitvi — ob upoštevanju sprememb nastalih pri normalni rabi. Kar pomeni: obraba zaradi normalne uporabe je pričakovana, namerna škoda ni.

Kaj je »obraba zaradi normalne uporabe« in kaj ni:

- **Obraba zaradi normalne uporabe (NI razlog za zadržanje varščine):** rahlo oguljenost sten po letih bivanja, manjše praske na parketu, naravno staranje opreme, normalne sledi.
- **Škoda (JE razlog za (delno) zadržanje varščine):** luknje v steni, zlomljeno pohištvo, uničeni aparati, nečistoča ob izselitvi, ki presega normalno.

PROTOKOL ZA ZAŠČITO VARŠČINE:

- ☒ Ob vselitvi: primopredajni zapisnik + fotografije + podpisa obeh strani
- ☒ Pisno potrdilo o plačilu varščine
- ☒ Med najemom: vse napake prijavljaj pisno
- ☒ Ob izselitvi: ponovni zapisnik + fotografije + stanje števecv
- ☒ Ključe vrni proti podpisu (dokazilo o predaji)
- ☒ Zahtevaj pisno potrditev vračila varščine ali razlogov za zadržanje

Kaj storiti, če lastnik varščine ne vrne:

1. Pošlji mu pisni opomin (email ali priporočeno pismo).
2. Določi mu razumen rok (npr. 8 dni) za vračilo.
3. Če ne vrne → vložiš tožbo pri sodišču za vrnitev varščine.

8. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

Eden najpogostejših mitov je, da se moraš za odpoved dogovoriti z lastnikom. Ni res — kot najemnik imaš pravico odpovedati pogodbo enostransko, brez razlogov.

Odpoved s tvoje strani (102. člen SZ-1):

- Odpoveš lahko kadarkoli, brez navajanja razlogov.
- Pisno obvestiti lastnika (email + priporočena pošta za varnost).
- Zakonski odpovedni rok: 60 dni — razen če pogodba določa drugače (102. člen SZ-1).

POMNI:

Odpoved ni odvisna od soglasja lastnika. Pošlješ pisno obvestilo in odpovedni rok začne teči. To je tvoja pravica po zakonu — ne dobrota lastnika.

Odpoved s strani lastnika (103. člen SZ-1):

Lastnik je pri odpovedi bistveno bolj omejen kot ti. Odpove ti lahko le iz konkretnih razlogov:

- **Krivdni razlogi:** ne plačuješ najemnine, povzročaš škodo, ne vzdržuješ stanovanja, nezakonito podnajemaš, ne dopustiš zakonitih pregledov...
- **Nekrivdni razlogi (106. člen SZ-1):** lastnik ti mora priskrbeti drugo primerno stanovanje in zagotoviti, da se tvoj položaj ne poslabša.

Postopek odpovedi s strani lastnika:

1. Pisni opomin lastniku z navedbo kršitve in rokom za odpravo (vsaj 15 dni).
2. Šele če kršitve ne odpraviš → pisna odpoved z odpovednim rokom (vsaj 60 dni, 112. člen SZ-1).
3. Če ne zapustiš stanovanja → lastnik mora vložiti tožbo pri sodišču.
4. Sodišče določi rok za izselitev: 30–60 dni.

PAZI !

Lastnik te NE MORE izseliti "v 14 dneh", "do konca meseca", brez sodnega postopka. Ne glede na to, kaj zatrjuje. To je zakonsko nemogoče — razen če se s tem sam strinjaš.

MIT: "Lastnik mi je rekel, da se moram v dveh tednih izseliti."

➡ **RESNICA:** Zakon mu tega ne dovoli. Odpovedni rok znaša vsaj 60 dni in le iz zakonsko opredeljenih razlogov. Brez sodišča te ne more izseliti. Zahtevaj pisno odpoved z navedbo razloga — in se posvetuj s pravnim svetovalcem.

Posebej: kaj storiti pri izredni zahtevi izselitve

1. Zahtevaj pisno utemeljitev odpovedi z navedbo konkretnega razloga.
2. Preveri pogodbo in SZ-1 (102.–106. člen) — ali je razlog zakonit.
3. Pošlji pisni odgovor s sklicem na zakonski odpovedni rok.
4. Poišči pravno svetovanje (Najemniški SOS – glej: najemniski-sos.si, brezplačna pravna pomoč).
5. Če lastnik samovoljno ravna (zamenja ključavnico, izklopi elektriko) → pokliči policijo.

9. PRIJAVA PREBIVALIŠČA

Prijava prebivališča je tvoja zakonska dolžnost — in hkrati pravica. Prijaviš se na naslov, kjer dejansko živiš (Zakon o prijavi prebivališča ZPPreb-1, 2016).

Ločimo:

- **Stalno prebivališče** — naslov, kjer trajno živiš (središče tvojih življenjskih interesov).
- **Začasno prebivališče** — naslov, kjer začasno bivaš (tipično za čas študija, dela v drugem kraju).

MIT: "Če prijavim stalno prebivališče, pridobim lastninske pravice na stanovanju."

➡ **RESNICA:** Prijava prebivališča ne pomeni nobenih lastniških pravic. Je le administrativna evidenca, kje živiš. Pridobiti lastniških pravic s prijavo ni mogoče.

Za prijavo potrebuješ:

- veljavno osebno izkaznico,
- najemno pogodbo ali pisno soglasje lastnika za prijavo. Soglasje lastnika je potrebno, kadar pogodba tega izrecno ne ureja ali kadar lastnik pogodbe ni pripravljen predložiti kot dokazilo.

PAZI !

Če lastnik prepoveduje prijavo prebivališča — to je pogosto nezakonito. Ponavadi skuša tako prikriti neprijavljen najem (davčna utaja). Če dejansko živiš v stanovanju in lastnik zavrača soglasje, se lahko obrneš na upravno enoto za pomoč.

10. SOSTANOVANJE IN PODNAJEM

Skupno življenje s sostanovalci ali najem sobe pri nekemu drugem prinaša svoja posebna vprašanja.

Skupni najem (več najemnikov v isti pogodbi):

Če ste vsi v pogodbi navedeni kot najemniki, odgovarjate solidarno. To pomeni: če en sostanovalec ne plača svojega dela najemnine, lahko lastnik celotno najemnino zahteva od katerega koli od vas.

PRAVNI NASVET:

Tudi med sostanovalci si pisno uredite osnovna pravila — kdo koliko plača, kaj se zgodi, če eden želi iti, kako razdelite varščino. To ni paranoja, to je preprečevanje težav.

Podnajem:

Če živiš v podnajemu (najemnik ti odda del stanovanja), se mora podnajemna pogodba skleniti pisno in za določen čas — ter zahteva soglasje lastnika stanovanja (84. člen SZ-1).

PAZI !

Brez soglasja lastnika oddajanje stanovanja v podnajem ni dovoljeno in je krivdni razlog za odpoved tvoje najemne pogodbe.

11. DIGITALNA KOMUNIKACIJA KOT DOKAZ

V sodobnih najemnih razmerjih velik del komunikacije teče po emailu, WhatsAppu, SMS-ih. Dobra novica: takšna komunikacija je pravno veljavno dokazno sredstvo.

Kot dokaz v postopku se štejejo:

- Dogovor o višini najemnine ali sprememba le-te.
- Opozorilo na napako ali okvaro (s točnim datumom).
- Dogovor o popravilu.
- Potrditev plačila.
- Odpoved najemnega razmerja.

PRIMER

Maja je lastnici prek SMS-a sporočila, da je bojler pokvarjen. Lastnica je odgovorila: »V redu, ga bom uredila.« Nato ni naredila ničesar 3 mesece. Ko je prišlo do spora, je Maja s tem SMS-om dokazala, da je bila napaka prijavljena, lastnica pa je bila v zamudi z odpravo. To je bil ključen dokaz.

POMNI:

Ustni dogovori so bistveno težje dokazljivi. Po vsakem ustnem pogovoru, ki se ti zdi važen, pošlji kratko potrditev: "Kot sva se danes dogovorila po telefonu..." — in imaš dokaz.

12. RED FLAGS PRI NAJEMU STANOVANJA

Nekateri znaki že pred podpisom pogodbe nakazujejo, da bo razmerje problematično. Bodi pozoren:

- **Lastnik ne želi podpisati pogodbe** — to je jasen signal neprijavljenega najema in nezaščitenega razmerja.
- **Zahteva gotovino brez potrdila** — brez sledljivosti plačila nimaš dokazov, da si plačal.
- **Prepoved prijave prebivališča** — pogosto pomeni davčno utajo in zmanjšanje tvoje pravne varnosti.
- **Pritisk za takojšen podpis** — dobri lastniki se ne bojijo, če vzameš dan časa za pregled pogodbe.
- **Zavračanje primopredajnega zapisnika** — če ne želi dokumentirati stanja, si postavi vprašanje, zakaj.
- **Nejasni ali skriti stroški** — zahtevaj točen popis stroškov pred podpisom.
- **Grožnje ali čustvalni pritisk** — "Če nisi zadovoljen, poišči drugega najemodajalca" — to je znak, da te ne spoštuje.

POMNI:

Najboljša preventiva: podrobna pisna pogodba, primopredajni zapisnik, plačila prek TRR in pisna komunikacija. To so štirje stebri varnega najema.

13. VZOREC PRIMOPREDAJNEGA ZAPISNIKA

Primopredajni zapisnik je eden najpomembnejših dokumentov pri najemu. Naredi ga ob vselitvi IN ob izselitvi. Podpišeta ga obe strani. Skupaj s fotografijami je tvoj glavni dokaz v primeru spora.

VZOREC PRIMOPREDAJNEGA ZAPISNIKA

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK

Datum: _____

Naslov stanovanja: _____

Najemodajalec: _____

Najemnik: _____

STANJE PROSTOROV:

☐ Dnevna soba: _____

☐ Spalnica: _____

☐ Kuhinja: _____

☐ Kopalnica: _____

☐ WC: _____

☐ Hodnik / vhod: _____

☐ Drugi prostori: _____

STANJE ŠTEVCEV:

Elektrika: _____

Voda (topla / hladna): _____

Plin: _____

INVENTAR:

☐ Pohištvo: _____

☐ Bela tehnika (hladilnik, pralni stroj...): _____

☐ Druga oprema: _____

OBSTOJEČE POŠKODBE (opis):

ŠTEVILO KLJUČEV: _____

OPOMBE: _____

Podpis najemodajalca: _____ Datum: _____

Podpis najemnika: _____ Datum: _____

(Priložiti fotografije!)

14. NAJPOGOSTEJŠE TEŽAVE IN KAK SE JIM IZOGNITI

Na podlagi ankete med mladimi so to najpogostejše težave pri najemu — in kako se jim izogniti:

Visoki stroški

Pred podpisom zahtevaj točen popis vseh mesečnih stroškov: najemnina + elekrika + voda + ogrevanje + internet + smetarina + upravna. Zahtevaj, da je v pogodbi jasno zapisano, kdo plača kaj.

Slabo stanje stanovanja / vlaga / plesen

Skrita napaka (vlaga, plesen, za katero je lastnik vedel, a ni povedal) je pravno relevantna. Lastnik jo je dolžan odpraviti ali znižati najemnino. Napako prijavi pisno, določi rok za odpravo, po potrebi se obrni na Stanovanjsko inšpekcijo.

Lastnik zahteva zvišanje najemnine v času trajanja najemne pogodbe

Najemnina, dogovorjena s pogodbo, je zavezujoča za obe strani do izteka. Lastnik je ne sme enostransko zvišati. Sprememba zahteva pisni aneks k pogodbi s tvojo privolitvijo.

Težave z lastnikovo kontrolo in zasebnostjo

Pošlji pisni opomin z navedbo 94. člena SZ-1 (pregled le dvakrat letno z dogovorom). Ponavljajoče kršitve so razlog za prijavo Stanovanjski inšpekciji.

Lastnik noče vrniti varščine

Pisni opomin → rok za vračilo → tožba pri sodišču. Imaš dober primer, če imaš primopredajne zapisnike in fotografije iz vselitve in izselitve.

15. KJE PRIDOBITI INFORMACIJE IN POMOČ

Ob nejasnostih in težavah se ne zanašaj na informacije od prijateljev ali s socialnih omrežij. Obrni se na zanesljive vire:

- **Najemniški SOS** (najemniski-sos.si) — brezplačno svetovanje za najemnike, odgovori na konkretna vprašanja.
- **Pravni SOS** (pravnisos.si) — splošno pravno svetovanje, vzorci dokumentov.
- **Stanovanjska inšpekcija** — Inšpektorat RS za okolje in prostor, za težave z vzdrževanjem in pogoji stanovanja.
- **Brezplačna pravna pomoč** — pri okrajnem sodišču, če izpolnjuješ premoženjske pogoje (Zakon o brezplačni pravni pomoči). Gre za kritje stroškov zastopanja in postopka, ne za vsebinsko pravno svetovanje.
- **Svetovalnica za študente** (svetovalnica.com) — posebej primerno za študente.
- **PISRS.si** — uradni besedila zakonov (SZ-1, OZ, ZPPreb-1).
- **E-sodstvo.si** — brezplačno preverjanje lastništva nepremičnin v zemljiški knjigi.

16. KAKO UKREPATI OB KRŠITVAH

Ko pride do težav, je ključno: ukrepaj pravočasno in premišljeno. Dolgotrajno čakanje pogosto oteži dokazovanje in uveljavljanje pravic.

"Kako ukrepati pri kršitvi?" — koraki:

1. Zberi dokaze (pogodba, plačilne liste, fotografije, emaili, SMS).
2. Pisno opozori najemodajalca na kršitev in določi rok za odpravo.
3. Če kršitve ne odpravi → prijavi Stanovanjski inšpekciji.
4. Poišči pravno pomoč (Najemniški SOS, brezplačna pravna pomoč).
5. Po potrebi sproži sodni postopek — in upoštevaj zakonske roke.

Kaj shranjevati za vsak slučaj:

- Najemna pogodba (celotna, podpisana).
- Primopredajni zapisnik (ob vselitvi in izselitvi).
- Fotografije (z datumom).
- Dokazila o vseh plačilih (bančni izpiski, potrdila).
- Vsa pisna komunikacija (emaili, SMS, WhatsApp).
- Potrdilo o plačilu varščine.

PAZI !

Z ukrepanjem ne čakaj predolgo. Nekatere pravice zastarajo — na primer zahteva za vračilo varščine ima zastaralni rok. Čim prej ukrepaj, tem boljše.

17. FAQ — POGOSTA VPRAŠANJA

"Ali moram imeti pisno pogodbo?"

Da. Zakon zahteva pisno obliko (SZ-1, 84. člen).

"Ali lahko lastnik pride v stanovanje kadarkoli?"

Ne. Brez tvojega soglasja ne sme vstopati — razen v nujnih primerih. Za pregled stanovanja sme priti največ dvakrat letno in le z vnaprejšnjim dogovorom (94. člen SZ-1).

"Ali mi lastnik lahko izključi elektriko ali zamenja ključavnico?"

Ne. To je nezakonito in kaznivo. Pokliči policijo — to ni pretirano, to je tvoja pravica (KZ-1, 141. in 310. člen).

"Ali moram prijaviti stalno ali začasno prebivališče?"

Prijaviš se, kjer dejansko živiš. Zakona to zahteva in tvoja pravica je, da to storiš ne glede na lastnikovo mnenje.

"Ali lastnik sme zadržati celotno varščino?"

Le, če obstaja dokazan razlog — neporavnane obveznosti ali škoda, ki presega obrabo pri normalni rabi. Brez dokazil tega ne sme storiti.

"Kaj storiti, če nimam pogodbe?"

Najemno razmerje lahko še vedno obstaja (če plačuješ, živiš, imaš ključe), a dokazovanje je bistveno težje. Takoj zahtevaj pisno pogodbo.

"Ali smem podnajemati sobo?"

Le s pisnim soglasjem lastnika (84. člen SZ-1). Brez tega je to krivdni razlog za odpoved tvoje pogodbe.

"Kaj storiti, če lastnik ne vrne varščine?"

Pošlji pisni opomin z rokom za vračilo. Če ne reagira → tožba pri sodišču.

"Ali me lastnik sme odpustiti brez razloga?"

Ne. Lastnik odpove pogodbo le iz zakonsko določenih razlogov, z odpovednim rokom in pisnim opominom. Samovoljna izselitev je nezakonita.

"Ali mi lastnik sme prepovedati obiske?"

Ne. Obiski so del normalne uporabe stanovanja. Lastnik ne sme prepovedovati normalnega zasebnega življenja.

"Ali sprememba lastnika stanovanja vpliva na moj najem?"

Ne — tvoja pogodba ostane v veljavi. Novi lastnik vstopi v pravni položaj prejšnjega in mora spoštovati vse pogoje (107. člen SZ-1).

18. CHECKLIST PRED PODPISOM NAJEMNE POGODBE

Prva izkušnja z najemom ne bi smela biti stresna ali nepoštена. Drži se enega pravila: če ne razumeš, vprašaj. Če se kaj ne ujema, preveri. Če je kaj narobe, ukrepaj!

Pred ogledom:

- ☒ Preveril sem lastnika v zemljiški knjigi (e-sodstvo.si).
- ☒ Imam seznam vprašanj za ogledanje (stroški, stanje, odpovedni rok...).

Ob ogledu:

- ☒ Fotografiral sem celotno stanovanje.
- ☒ Preveril sem delovanje naprav (bojler, gretje, aparati).
- ☒ Preveril sem morebitne znake vlage ali plesni.
- ☒ Zapisal sem stanje števecv.

Pred podpisom:

- ☒ Pogodbo sem prebral v celoti (ne le preletel).
- ☒ Poznam višino najemnine IN vseh stroškov skupaj.
- ☒ Poznam pogoje varščine in rok njenega vračila.
- ☒ Poznam odpovedne roke (za mene in za lastnika).
- ☒ Razumem, kdo nosi stroške vzdrževanja.
- ☒ Preveril sem nezakonita določila (vstop, prepoved prijave...).

Ob vselitvi:

- ☒ Imam svoj pisni izvod podpisane pogodbe.
- ☒ Imam pisno potrdilo o plačilu varščine.
- ☒ Primopredajni zapisnik je podpisan s strani obeh.
- ☒ Imam fotografije iz dneva vselitve (z datumom).

Med najemom:

- ☒ Najemnino plačujem prek TRR (ne v gotovini).
- ☒ Vse dogovore in opozorila pošiljam pisno.
- ☒ Shranjujem dokazila o plačilih.

Ob izselitvi:

- ☒ Najavil sem izselitev pisno z upoštevanjem odpovednega roka.
- ☒ Izselitveni primopredajni zapisnik je podpisan.
- ☒ Imam fotografije stanja stanovanja ob izselitvi.
- ☒ Ključe sem vrnil proti podpisu.
- ☒ Zahteval sem vračilo varščine pisno.

VIRI

Stanovanjski zakon (SZ-1). (2003). Uradni list RS, št. 69/2003 s kasnejšimi spremembami. <https://www.pisrs.si/>

Obligacijski zakonik (OZ). (2001). Uradni list RS, št. 83/2001 s kasnejšimi spremembami. <https://www.pisrs.si/>

Zakon o prijavi prebivališča (ZPPreb-1). (2016). Uradni list RS, št. 52/2016 s kasnejšimi spremembami. <https://www.pisrs.si/>

Kazenski zakonik (KZ-1). (2008). Uradni list RS, št. 55/2008 s kasnejšimi spremembami. <https://www.pisrs.si/>

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (SZ-1_PDNSN). Uradni list RS. <https://www.pisrs.si/>

Najemniški SOS. (2025). <https://najemniski-sos.si/>

Pravni SOS. (2025). <https://www.pravnisos.si/>

Svetovalnica. (2025). Pravice študentov najemnikov. <https://www.svetovalnica.com/>

Vlada RS. (2026). Stanovanjska politika. <https://www.gov.si/teme/stanovanjska-politika/>