



Številka (SOU ODBK): 3523-0001/2025-5

Datum: 7. 7. 2025

Občina Straža na podlagi 52. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, ZSPDLS-1) in 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

## NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE ZA ODDAJO STANOVANJA V NAJEM

### 1. Naziv in sedež upravljavca

Občina Straža, Ulica talcev 9, 8351 Straža pri Novem mestu, matična številka 2241145000, identifikacijska številka za DDV SI 63748894.

### 2. Opis predmeta neposredne pogodbe

Predmet oddaje v najem je stanovanje v stanovanjsko-poslovni stavbi na naslovu Ulica talcev 20, 8351 Straža pri Novem mestu:

Katastrska občina	Številka stavbe	Številka posameznega dela stavbe	Bruto površina	Št. etaže	Leto izgradnje stavbe	Izhodiščna mesečna neto najemnina (v EUR)
1447 Gorenja Straža	310	5	50,20	2	2005	351,40

Stanovanje je delno opremljeno (delno opremljena kuhinja). Stanovanju pripada shramba v 1. etaži, površine 9,50 m<sup>2</sup>. Stanovanje je vseljivo takoj.

Stanovanje bo oddano v najem po načelu »videno – najeto«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi najemne pogodbe ne bodo upoštevane.

**Stanovanje se oddaja za bivanje, zato podnajem ali druga oblika oddaje v nadaljnjo uporabo ni dovoljena.**

Stanovanje bo oddano v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom 3 mesece.

V skladu z določili Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24) se za najem stanovanja ne obračunava DDV, zato v zgornji mesečni najemnini ni upoštevan. V najemnino niso všteti obratovalni stroški, stroški zavarovanj, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in drugi stroški, povezani z uporabo stanovanja, ki jih bo najemnik plačeval neposredno dobaviteljem ali najemodajalcu na podlagi prefakturiranja stroškov.

### 3. Rok za podajo izjave o interesu

Zainteresirane stranke lahko podajo izjavo o interesu za najem stanovanja do izteka objave namere, ki je **20 dni od dneva objave namere** na spletni strani občine. Kot pravočasne se bodo šttele tiste izjave, ki jih bo

občina prejela do izteka objave namere. Če bo izjava poslana fizično po pošti, se šteje, da je pravočasna, če bo oddana na pošto priporočeno do izteka objave namere.

Če bo do izteka roka izjavo o interesu podalo več interesentov, bodo organizirana pogajanja o višini najemnine in o morebitnih drugih pogojih pravnega posla.

#### **4. Oblika in pogoji, pod katerimi se predloži izjava o interesu**

Zainteresirane stranke lahko izkažejo interes **z oddajo podpisane pisne izjave na naslov Občina Straža, Ulica talcev 9, 8351 Straža pri Novem mestu, ali osebno na sedežu Občine Straža ali na e- naslov [info@obcina-straza.si](mailto:info@obcina-straza.si)**. Izjava je Priloga 1 te objave.

#### **5. Pogajanja oziroma način dodelitve v najem**

V primeru, da bo za najem stanovanja zainteresiranih več oseb, bo to oddano v najem po izvedenih pogajanjih interesentu, ki bo ponudil najvišjo najemnino. Morebitni davek in ostale stroške, povezane s sklenitvijo najemne pogodbe, krije najemnik.

#### **6. Način in rok plačila najemnine**

Najemnik bo plačeval najemnino mesečno, in sicer v roku 15 dni po izstavitvi računa. Za mesec sklenitve pogodbe se najemnina plača v sorazmernem deležu v roku 15 dni po izstavitvi računa.

Plačilo najemnine je bistvena sestavina najemne pogodbe. Če najemnik ne poravna prve najemnine na dogovorjen način in v dogovorjenem roku, se šteje, da je pogodba razvezana.

Višina najemnine se bo polletno usklajevala z inflacijo –polletno stopnjo rasti cen po podatkih SURS.

#### **7. Informacija, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko pridobijo podrobnejše informacije o predmetu najema in o možnosti ogleda ter kontaktne osebe**

Vsa pojasnila v zvezi z najemom stanovanja lahko interesenti dobijo po telefonu v času uradnih ur na tel. št. 07/39 39 237 (do 10.30) ali 07/38 48 556. Ogled stanovanja je mogoč do izteka namere in po predhodnem dogovoru, za kar se zainteresirane osebe dogovorijo na tel. št. 07/38 48 556 (Andreja Kren).

#### **8. Navedba o možnosti ustavitve postopka**

Upravljavec lahko postopek oddaje stanovanja v najem ustavi do sklenitve pravnega posla brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti in brez navedbe razlogov.

#### **9. Morebitni drugi pogoji in posebnosti pravnega posla**

Postopek oddaje stanovanja v najem se izvede skladno z določili veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Obligacijskega zakonika.

#### **10. Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)**

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Občine Straža je objavljeno na spletni strani: <https://www.obcina-straza.si/GDPR>.

Priloga:  
- izjava



Dušan Krštinc,  
Župan