

ZAPISNIK O REDNEM LETNEM PREGLEDU

PREVERBA STANOVANJA IN PRIPADAJOČIH DELOV

POOBlaščenec lastnika

naziv podjetja	
naslov podjetja	
zanj upravitelj (ime in priimek)	
e-naslov	telefonska številka

OSNOVNI PODATKI O STANOVANJU IN PRIPADAJOČIH DELIH, OPREMI

ulica					
kraj					
ID znak stanovanja		št. stanovanja		SSRS oznaka	
ID znak shrambe		št. shrambe		SSRS oznaka	
parkirno mesto (obkroži)	zunanje (pripadajoče / skupno)		ID znak, št.		
	garaža (podzemna garaža / na terenu)		ID znak, št.		

PODATKI O NAJEMNIKU

ime in priimek	
e-naslov telefonska številka	

STANJE INSTALACIJ IN OPREME TER DELOVANJE NAPRAV VSEH PROSTOROV

Navodila za opis stanja elementov in dodelitev naloge skladno z upoštevanjem normalne rabe

Pod rubriko **Stanje elementa** označite ali je ob upoštevanju Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 102/25) element primeren za nadaljnjo uporabo (Ustrezno ali Neustrezno).

Ob označitvi Neustrezno je potrebno element nadaljnje obravnavati v polju **Neprimerna raba** ter v polju **Opomba** določiti prostor, v katerem je potrebno sanirati element in navesti še količino/mero glede določitve obsega sanacije/obnove: npr. 1 kos / 1 m² / 1 kpl.

stavbno pohištvo	Stanje elementa		Neprimerna raba		Opomba: določiti prostor in obseg sanacije količinsko: 1 kos / 1 m ² / 1 kpl ...
	Ustrezno	Neustrezno	Da	Ne	
vhodna vrata (z mehanizmom, okovjem...)	☐	☐	☐	☐	
notranja vrata (z mehanizmom, okovjem...)	☐	☐	☐	☐	
okna, steklo	☐	☐	☐	☐	
okenske police	☐	☐	☐	☐	
balkonska vrata	☐	☐	☐	☐	
senčila					
rolete (lesene plastične platnene)	☐	☐	☐	☐	
žaluzije (notranje zunanje)	☐	☐	☐	☐	
finalne talne obloge					
parket, keramika, PVC (vinil, linolej...)	☐	☐	☐	☐	
ostalo (tekstilne obloge, laminat...)	☐	☐	☐	☐	
finalna obdelava zidov in stropov					
oplesk	☐	☐	☐	☐	
kuhinjski niz (keramika belež)	☐	☐	☐	☐	
sanitarna oprema					
WC školjka z desko, WC kotliček	☐	☐	☐	☐	
umivalnik + armatura	☐	☐	☐	☐	
ogledalo + polička + lučka	☐	☐	☐	☐	
kopalna kad, tuš kad s kabino + armatura	☐	☐	☐	☐	
ostalo (bide,...)	☐	☐	☐	☐	
grelna telesa (kopalnica in ostali prostori)	☐	☐	☐	☐	

elektro instalacija	Stanje elementa		Neprimerna raba		Opomba: določiti prostor in obseg sanacije količinsko: 1 kos / 1 m ² / 1 kpl ...
	Ustrezno	Neustrezno	Da	Ne	
el. bojler (kopalnica kuhinja)	☐	☐	☐	☐	
elektro omarica, napeljava	☐	☐	☐	☐	
stikala/vtičnice, termostat	☐	☐	☐	☐	
stikalo za zvonec, zvonec	☐	☐	☐	☐	
domofon	☐	☐	☐	☐	
telefonski, kabelski priključek	☐	☐	☐	☐	
javljalik CO rekuperator	☐	☐	☐	☐	
delilnik toplote na radiatorju, kalorimeter	☐	☐	☐	☐	
vodovodna instalacija / odtočna kanalizacija	☐	☐	☐	☐	
morebitno vgrajeno pohištvo - SSRS	☐	☐	☐	☐	
balkonska ograja	☐	☐	☐	☐	
shramba / klet					
v stanovanju	☐	☐	☐	☐	
izven stanovanja	☐	☐	☐	☐	

ostalo	☐	☐	☐	☐	
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--

FOTOGRAFIRANJE STANOVANJA - SLIKOVNO GRADIVO UPRAVNIK POSREDUJE SKLADNO Z NAVODILI STANOVANJSKEGA SKLADA RS

- fotografiranje celotnega stanovanja (v primeru istega najemnika na 5 let)	DA	NE*	*datum zadnjega fotografiranja:
- fotografiranje reklamacije/poškodbe na opremi/elementih z jasno razvidno lokacijo napake in prostora, v katerem se nahaja	DA	NE	

OPOMNIKI NAJEMNIKU

- Ponovno predana 'Splošna navodila glede vlage in zidne plesni v najemnih stanovanjih.'	DA	NE
- Ponovno predana 'Navodila najemnikom - o vzdrževanju stanovanja in pripadajočih delov.'	DA	NE
- Notranja plinska napeljava (npr. za kuhanje)	DA	NE

*če DA, najemniku podano priporočilo za letni vizualni pregled notranje plinske napeljave in zamenjavo vseh elementov vsaj na 10 let.

- Ob morebitni izselitvi najemnik vzpostavi stanje, kot ga je prejel ob prevzemu (upoštevana normalna obraba elementov).

- Najemniku ob izselitvi Stanovanjski sklad RS ne povrne njegovih vlaganj v stanovanjsko enoto.

- Skladno z najemno pogodbo najemnik plačuje obratovalne stroške.

- Skladno z najemno pogodbo najemnik poravna Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

- Vse obdobje uporabe stanovanja je najemnik dolžan omogočiti nemoten dostop do vseh vitalnih delov stanovanja, za primer ogledov ali odprave napak oz. tekočih, intervencijskih, investicijskih vzdrževalnih del, lastniku in njegovim pooblaščenecem.

PRILOGE, KI JIH ZAPISNIKU PREDLOŽI NAJEMNIK (obvezno)

Opomba: prilog, ki se nanašajo na ogrevanje (kurilne naprave) ni potrebno priložiti v primeru centralnega ali daljinskega ogrevanja.

vrsta ogrevanja (obkroži/dopiši)	električna peč	trda goriva	etažna plinska peč	toplovod/skupno ogrevanje
	IR paneli	toplotna črpalka	kurilno olje (ELKO)	ostalo:
- Potrdilo o opravljenem letnem servisu etažne kurilne naprave ali toplotne črpalke.	DA	NE*	*če še ni opravljen, se upravniku dokazilo posreduje najkasneje do konca leta. Če najemnik ne predloži potrdila v danem roku, pooblaščen upravnik stanovanj na stroške najemnika naroči storitev pregleda. Podpis najemnika: _____	
- Potrdilo o čiščenju kurilne naprave (trdno/tekoče gorivo) + dimovodne tuljave.	DA	NE*		
- Potrdilo o LP in meritvah emisij dimnih plinov s strani dimnikarske službe.	DA	NE*		
- Potrdilo o letnem servisu protivlomnih vhodnih vrat (novogradnje do 5 let)	DA	NE*		
- Ostalo				

OSTALE UGOTOVITVE, ZAZNANE KRŠITVE

lastniku	
najemniku	

NAJEMNIK STANOVANJE UPORABLJA	USTREZNO	NEUSTREZNO
STANOVANJE JE PRIMERNO ZA BIVANJE (z vidika vgrajenih gradbenih elementov)	USTREZNO	NEUSTREZNO

Zapisnik je sestavljen v treh enakih izvodih, ki jih prejmejo najemnik, pooblaščenec lastnika in lastnik stanovanja. Najemnik s podpisom potrjuje, da je z vsebino seznanjen in soglaša, da bo v primeru v zapisniku ugotovljene neprimerne rabe bremenjen za obnovo ali zamenjavo teh elementov.

Kraj, datum:	NAJEMNIK (podpis)	POOBLAŠČENEC LASTNIKA (podpis, žig)