



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, ki ga zastopa mag. Črtomir Remec, direktor skladno s pooblastili 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17 in 17/18) na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17, v nadaljevanju: SZ-1) in Javnega razpisa za oddajo stanovanj - najem za mlade (objavljen dne 24.8.2018, v nadaljevanju javni razpis), kot izdaja naslednje

SPLOŠNE POGOJE ZA ODDAJO STANOVANJ V NAJEM

1. člen (splošne določbe)

Splošni pogoji za oddajo stanovanj in postelj v njih v najem (v nadaljevanju: Splošni pogoji) podrobneje opredeljujejo pravice in obveznosti pogodbenih strank pri sklepanju najemnega razmerja za stanovanja, ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad) in drugi najemodajalci, ki bodo za oddajo v najem skladno s tem razpisom, pooblastili Sklad, preko Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem ponuja v najem prosilcem na območju celotne Slovenije.

Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – posteljo v najemnem stanovanju s shrambo (v nadaljevanju: stanovanje) in souporabo parkirnega prostora, glede katere se dogovorijo najemniki posameznega stanovanja na lastno odgovornost, v kolikor stanovanju pripada parkirno mesto. Predmet najema je opredeljen v vsakokratni najemni pogodbi.

Splošni pogoji so enotni in veljajo za vse najemodajalce in za vse izbrane najemnike, ne glede na lokacijo najemnega stanovanja. V posamezni najemni pogodbi pa so opredeljene morebitne specifičnosti, ki se nanašajo na posameznega sklenitelja pogodbe. Vsebina Splošnih pogojev je obvezna sestavina najemne pogodbe.

2. člen (obveznosti – dolžnosti lastnika stanovanja)

Lastnik stanovanja:

- izroča stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi,
- se zavezuje vzdrževati predmet pogodbe v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo ves čas trajanja najema,
- odgovarja v času trajanja te pogodbe za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

3. člen (obveznosti - dolžnosti najemnika stanovanja)

Najemnik mora:

- uporabljati najeto stanovanje (oziroma posteljo v njem) v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja ter opreme in naprav povzročeno s strani najemnika ali njegovih obiskovalcev ter škodo povzročeno zaradi neupoštevanja navodil glede letnih pregledov kurilnih naprav (plinskih peči) v stanovanju,
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno in po potrebi v primeru elementarnih nesreč ali na podlagi pritožbe drugih lastnikov oziroma najemnikov;
- poravnati stroške popravil v stanovanju in opremi v njem, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;

- plačevati najemnino za najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje določeni v vsakokratnem predpisu o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.
- spoštovati voljo lastnika, da podnajem delov ali celotnega stanovanja ni dovoljen,
- spoštovati voljo lastnika, da poleg najemnika ni dopustno, da v stanovanju začasno ali trajno bivajo osebe, ki niso navedene v najemni pogodbi;
- spoštovati vse elemente najemnega razmerja določene z veljavno zakonodajo in s temi Splošnimi pogoji.

4. člen **(soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju)**

Najemnik ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter postavljene ali vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.

Soglasje lastnika iz prejšnjega odstavka je hkrati tudi pooblastilo lastnika, da sme najemnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja. V kolikor bo lastnik ugotovil, da so bila v stanovanju s strani najemnika izvedena dela, za katera lastnik ni izdal soglasja oziroma dovoljenja, je najemnik dolžan v roku 1 meseca stanovanje vrniti v stanje pred izvedbo nedovoljenih del.

Lastnik ne more odreči najemniku soglasja za posege ob izpolnjenih pogojih v primerih iz 1. in 2. odstavka 97. člena SZ-1, pri čemer že sedaj izrecno izjavlja, da bo v primerih 2. odstavka pogojeval soglasje skladno z določbami 4. odstavka 97. člena SZ-1 in sicer bo zahteval da bo najemnik predmet najema ob njegovi vrnitvi vzpostavil v prejšnje stanje ali da se najemnik odpove povrnitvi lastnih vlaganj po 98. členu SZ-1.

Kot poseg iz 2. odstavka 97. člena SZ-1, ki je v skladu s sodobnimi tehničnimi zahtevami in je v osebnem interesu najemnika se šteje, če gre za

- posodobitev ali zahtevam gospodinjstva ustrezno rekonstrukcijo vodovodnih, elektrovodnih, plinovodnih, ogrevalnih (vključno z ureditvijo centralnih ogrevalnih naprav) ali sanitarnih naprav;
- takšno preureditev predmeta najema, ki je namenjena zmanjšanju porabe energije ali povečuje funkcionalnost;
- izboljšave, ki se subvencionirajo ali kreditirajo iz javnih sredstev;
- napeljavo telefonskega priključka;
- postavitve nujnih anten in drugih naprav za radijski in televizijski sprejem v skladu s stanjem tehnike, če priključek na obstoječo napravo ni možen.

5. člen **(povrnitev lastnih vlaganj najemnika)**

Ob izselitvi iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z lastnikom, če se z njim ne dogovori drugače. V Najemni pogodbi je zapisan drugačen dogovor.

6. člen **(popravila in izboljšave v najemnem stanovanju)**

Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravijo:

- dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kabelskega in telefonskega priključka, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in tako dalje),
- dela za zmanjšanje porabe energije in vode,

razen če bi to za najemnika oziroma njegovo družino predstavljalo obremenitev, ki glede na obseg in trajanje del, posledice izvedbe del, povečane stroške najema in najemnikova predhodna lastna vlaganja v izboljšavo stanovanja presega upravičeno korist lastnika in morebitnih drugih lastnikov in najemnikov v stavbi.

Popravila in izboljšave se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo najemnika. Lastnik mora o nameravanih posegih v stanovanje najemnika obvestiti v primernem roku ter zagotoviti normalno uporabo stanovanja po opravljenem posegu.

Če so nameravani posegi take narave, da zahtevajo začasno preselitev najemnika, je lastnik dolžan opraviti prenovno hitro in v obdobju, glede katerega se dogovori z najemnikom, oziroma ga v primeru spora določi sodišče v nepravdnem postopku.

Lastnik je dolžan najemniku v času prenove zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi lastnik.

V primeru spora med pogodbenima strankama o zadevi odloči sodišče v nepravdnem postopku.

7. člen (drugi stroški in zavarovanje)

Najemnik ima v najemnino vštete tudi vse obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja.

Lastnik ima za predmet najema po tej pogodbi sklenjeno le zavarovalno polico za oseb prazen prostor s funkcionalno opremo, kot je razvidna ob primopredaji, in sicer zavarovano za običajne rizike. Za vse ostalo najemnik lahko sam sklene ustrezno zavarovanje in kopijo zavarovalne police posreduje v vednost lastniku. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja lastnika, lastnik ne odgovarja in morebitne tovrstne stroške nosi najemnik.

8. člen (opravljanje dejavnosti v stanovanju)

Za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v celotnem stanovanju ali delu stanovanja mora najemnik najprej pridobiti dovoljenje najemodajalca - lastnika, nato pa v njegovem imenu še soglasje etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto ter postopati skladno z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo, pri čemer mora vsota vseh pridobljenih soglasij znašati več kakor tri četrtine solastniških deležev.

Lastnik izda dovoljenje iz prejšnjega odstavka, če gre za dejavnost, ki ne moti drugih stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe.

9. člen (pravice lastnika stanovanja)

Lastnik ima pravico:

- pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s sklenjeno najemno pogodbo,
- odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom in sklenjeno najemno pogodbo,
- vstopiti v stanovanje skladno s SZ-1 in
- izvajati druge s sklenjeno najemno pogodbo ali zakonom določene in dogovorjene obveznosti in pravice.

10. člen (pravice najemnika stanovanja)

Pravice najemnika so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem skladno z najemno pogodbo,
- opraviti popravila v stanovanju, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev, ali stanovanje in oprema v njem pred večjo škodo ter zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil;
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika oziroma iz druge alineje 92. člena SZ-1, tako da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;
- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine;
- zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti iz 93. člena SZ-1.

11. člen (odpoved najemnika)

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi zato navajal razloge, z 90-dnevnim odpovednim rokom.

12. člen (krivdni odpovedni razlogi)

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik, ali njegovi obiskovalci z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih večstanovanjske stavbe;
2. če najemnik opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s sklenjeno najemno pogodbo in s pravilnikom iz 125. člena SZ-1 v delu, ki se nanaša na najemnika;
4. če najemnik ne plača najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba;
5. če najemnik, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje moti druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni ter drugi opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih iz 97. člena SZ-1;
7. če stanovanje uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in je to v nasprotju z voljo lastnika;
8. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena SZ-1;
9. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
10. če je najemnik prenehal uporabljati stanovanje in brez presledka že več kot tri mesece ni stanoval v njem,
11. če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom SZ-1.

13. člen (nekrivdni odpovedni razlogi)

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštet v 103. členu zakona ali najemni pogodbi le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

Najemnik in najemodajalec se izrecno dogovorita, da se najemniku lahko odpove najemna pogodba tudi če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika.

Najemniku se zaradi tega njegov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje, poleg opredelitev iz 10. člena Stanovanjskega zakona, stanovanje, ki v nobeni drugi pomembni okoliščini, v primerjavi s sedanjim stanovanjem, ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim bivajo v stanovanju.

Istemu najemniku je mogoče odpovedati najemno pogodbo pod pogoji iz prvega odstavka tega člena brez utemeljenih razlogov le enkrat. Kot utemeljen razlog se štejejo lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana kot tudi če zaradi objektivnih okoliščin, vezanih na stanovanje, nadaljnje bivanje v tem stanovanju ni več mogoče (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno). Za lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana se šteje zlasti povečanje števila njegovih ožjih družinskih članov, povečanje števila gospodinjstev, upošteva merila glede primernosti stanovanja po 10. členu tega zakona.

Omejitev iz prejšnjega odstavka ne velja za stanovanja v lasti najemodajalca, kadar se izvajajo zamenjave zaradi racionalne zasedenosti njegovega stanovanjskega fonda, pri čemer je treba najemniku zagotoviti stanovanje v skladu z drugim odstavkom tega člena. Stroške selitve nosi lastnik.

14. člen (odpovedni roki najemne pogodbe)

Lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni, pri čemer najem po javnem razpisu ne more biti krajši od enega leta.

Lastnik ne more zahtevati izselitve najemnika, preden mu ne povrne vlaganj po 98. členu SZ-1 upoštevajoč določbe 4. in 5. člena tega Splošnih pogojev.

Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

15. člen (predaja stanovanja po prenehanju najemnega razmerja)

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku predmet najema v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

Najemnik je dolžan pred predajo stanovanja lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу opraviti vse notranje opleske in stanovanje očistiti in izročiti prazno oseb in stvari. Najemnik je dolžan ob predaji stanovanja odjaviti stalno oziroma začasno bivališče na naslovu stanovanja, ki je predmet te najemne pogodbe, za kar je dolžan pri primopredaji stanovanja izročiti tudi potrdila o odjavi vseh uporabnikov stanovanja.

Predaja stanovanja se izvrši preko pooblaščenca lastnika, ki v njegovem imenu pripravi zapisnik o stanju stanovanja v dveh izvodih, en izvod prejme lastnik in en najemnik.

16. člen **(odgovornost za povzročeno škodo)**

Najemnik je odgovoren za škodo, ki izvira iz uporabe stanovanja in ki nastane na drugih posameznih delih, v skladu s splošnimi pravili, ki urejajo odškodninsko odgovornost.

Najemnik solidarno s povzročitelji škode odgovarja za škodo, ki jo na drugih posameznih delih povzročijo osebe, ki pridejo z njegovim povabilom oziroma pozivom ali povabilom oziroma pozivom oseb, ki z njim prebivajo. Nastanek takega ali takih primerov je lahko krivdni razlog za odpoved najemnega razmerja.

17. člen **(obveščanje)**

Lastnik in najemnik se bosta med seboj obveščala na način, določen v najemni pogodbi. Najemnik mora lastnika obveščati o spremembah podatkov, pomembnih za izvajanje pravic in obveznosti iz pogodbenega razmerja najkasneje v osmih dneh po nastali spremembi, sicer je lastniku odškodninsko odgovoren.

18. člen **(spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev)**

Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratno veljavno zakonodajo ter uskladitve objavljati na spletni strani www.stanovanjskisklad-rs.si in se šteje, da je najemnik z njimi v celoti seznanjen.

19. člen **(končne določbe)**

Za urejanje medsebojnih pravic in obveznosti lastnika in najemnika, ki niso urejene s temi Splošnimi pogoji, se uporabljajo določbe najemne pogodbe in stanovanjske ter druge zakonodaje, ki ureja področje oddaje v najem ter delovanje najemodajalca. Smiselno se uporabljajo vse morebitne spremembe in dopolnitve predpisov.

Vso pošto v zvezi z najemnim razmerjem, bo lastnik pošiljal najemniku na naslov najemnega stanovanja z navadno pošto, pri čemer se šteje kot prejeto naslednji dan po odpremi. Predmetna določba ne velja če je s z zakonom določen drugačen način obveščanja.

Najemnik pooblašča lastnika ter dovoljuje, da se njegovi osebni podatki zbirajo, hranijo in obdelujejo v zvezi s postopki lastnika ter da se resničnost in spremembe osebnih podatkov preverja pri pristojnih organih.

Vse osebne podatke bo lastnik varoval v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

V Ljubljani, dne 24.8.2018
Številka: 47833 – 64/2017

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

mag. Črtomir Remec
Direktor