

**PODNAJEMNA POGODBA,**  
**Št.: JNS-\_\_\_\_\_/2022, lokacija \_\_\_\_\_**

ki jo 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21; v nadaljevanju: SZ-1), Javnega razpisa za podnajem stanovanj preko javne najemne službe sprejetega z dne 23.08.2022 ter objavljenega dne \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: javni razpis), prijave na razpis z dne \_\_\_\_\_ in odločbe o dodelitvi z dne \_\_\_\_\_ med pogodbenima strankama

**Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad**, Poljanska cesta 31, Ljubljana, ki ga zastopa direktor mag. Črtomir Remec, matična številka: 5539153, ID za DDV najemodajalca: SI79034217 (v nadaljevanju: najemodajalec)

ter

\_\_\_\_\_; EMŠO/matična številka: \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_, stanujoč \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: podnajemnik)

in

\_\_\_\_\_; EMŠO/matična številka: \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_, stanujoč \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: porok)

kakor sledi:

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

Pogodbeni stranki soglasno ugotavljata:

1. da je Sklad kot najemodajalec dne 09.09.2022 objavil Javni razpis za podnajem stanovanj preko javne najemne službe, ki jih pridobi v najem s strani najemodajalcev po 148. a členu SZ-1 in podzakonskimi predpisi za njegovo izvajanje;
2. da se je pogodbeni stranka prijaviła z vlogo dne \_\_\_\_\_ na javni razpis za pridobitev stanovanja v podnajem;
3. da je Sklad z odločbo o dodelitvi št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ izbral pogodbeno stranko kot podnajemnika za podnajem stanovanja, ki je predmet te pogodbe;
4. da si je podnajemnik ogledal stanovanje, ki je predmet podnajema in dne \_\_\_\_\_ podpisal zapisnik o ogledu stanovanja ter mu je stanje stanovanja znano.

**II. PREDMET PODNAJEMA**

**2. člen**

Predmet podnajema po tej pogodbi je \_\_\_\_\_ sobno stanovanje z evidenčno oznako \_\_\_\_\_, s sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah.

GURS ID	Oznaka in opis
	Stanovanje
	Shramba

GURS ID	Oznaka in opis
	Parkirno mesto na nivoju terena/parkirano mesto v garaži

Skupna bruto površina stanovanja brez parkirnega mesta znaša \_\_\_m<sup>2</sup> bruto in izhaja iz podatkov Registra nepremičnin pri GURS.

### 3. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki sklepata podnajemno razmerje za določen čas \_\_\_ let / mesecev in je vezan na najemno pogodbo, ki jo ima Sklad z lastnikom stanovanja.

V primeru predčasne odpovedi najemne pogodbe s strani lastnika stanovanja, se z dnem odpovedi najemne pogodbe med lastnikom in Skladom, odpove tudi podnajemna pogodba med podnajemnikom in Skladom. Sklad podnajemniku za preostali čas predvidenega trajanja sklenjene podnajemne pogodbe zagotovi primerno nadomestno stanovanje, če ga ima na voljo. Najemniku se zaradi tega njegov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje (opredelitev iz 10. člena SZ-1), 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. Če Sklad primerne nadomestnega stanovanja nima na voljo, nima na podlagi odpovedane podnajemne pogodbe nobenih obveznosti do podnajemnika.

## III. UPORABNIKI STANOVANJA

### 4. člen

Podnajemnik se s sklenitvijo te pogodbe izrecno zavezuje, da bo predmet te pogodbe uporabljal izključno za svoje stanovanjske potrebe. Poleg podnajemnika bodo stanovanje skupaj z njim uporabljali še naslednji uporabniki stanovanja:

Ime in priimek	Sorodstveno razmerje	EMŠO

Polnoletni uporabniki, navedeni v zgornji tabeli so hkrati tudi poroki, ki odgovarjajo najemodajalcu enako kot podnajemnik za vse, v času ko so bivali z najemodajalcem, nastale pogodbene obveznosti po tej pogodbi. Najemodajalec lahko zahteva izpolnitev zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od podnajemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

V primeru povečanja gospodinjstva z osebami, ki niso navedene v tabeli nad prejšnjim odstavkom, pa jih je podnajemnik dolžan preživljati po zakonu in bodo živele z njim, je podnajemnik dolžan najemodajalca seznaniti s tem dejstvom ter skleniti dodatek k tej pogodbi, s katerim se doda uporabnike stanovanja.

Podnajemnik mora v primeru, ko želi kot uporabnike stanovanja sprejeti druge osebe, ki niso določene v 3. odstavku tega člena, predhodno pridobiti privoljenje najemodajalca. Najemodajalec v sklenitev privoli, če je stanovanje še primerno za povečano število oseb, pri čemer se za presojo primernosti stanovanja smiselno uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21).

V vsakem primeru povečanja ali zmanjšanja števila uporabnikov stanovanja, mora podnajemnik z najemodajalcem skleniti dodatek k tej pogodbi, s katerim se osebe doda ali izloči kot uporabnike stanovanja. Kadar gre za povečanje izključno ali vključno s polnoletnimi osebami, se morajo te osebe na dodatek podpisati, njihov podpis pa mora biti overjen. Stroške sklepanja dodatka nosi podnajemnik.

### 5. člen

Podnajemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v stanovanju ne bo sprejemal drugih uporabnikov ali stanovanja oddajal v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe. Enako velja tudi za pripadajoče prostore stanovanju.

#### **IV. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA**

##### **6. člen**

Najemodajalec in podnajemnik sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec v obliki splošnih pravil za potrebe izvedbe javnega razpisa sprejel Splošne pogoje za oddajo stanovanj v podnajem (v nadaljevanju: Splošni pogoji), v katerih so natančno opredeljene vse pravice in obveznosti pogodbenih strank skladno z veljavno zakonodajo ter svojim načinom poslovanja in se nanašajo na: obveznosti - dolžnosti podnajemnika in najemodajalca, soglasje najemodajalca za posege podnajemnika v stanovanju, povrnitev vlaganj podnajemnika, popravila in izboljšave v podnajemnem stanovanju, plačilo drugih stroškov poleg najemnine, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice podnajemnika in najemodajalca, odpoved podnajemne pogodbe, prenos podnajemnega razmerja, menjavo podnajemnika in uporabnika ter stanovanja, način predaje stanovanja po prenehanju podnajemnega razmerja, ter so enotni za vse podnajemne pogodbe sklenjene po javnem razpisu.

Kopija v času sklenitve pogodbe veljavnih Splošnih pogojev je obvezna sestavina te podnajemne pogodbe, objavljeni pa so tudi na spletni strani najemodajalca. S podpisom podnajemne pogodbe podnajemnik izjavlja, da je s Splošnimi pogoji seznanjen in jih izrecno in v celoti sprejema. Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratnimi spremembami veljavne zakonodaje in sprejetimi poslovnimi odločitvami ter uskladitve objavljal na svoji spletni strani. Z objavo sprememb na spletni strani najemodajalca se šteje, da je podnajemnik z njimi v celoti in pravočasno seznanjen.

#### **V. NAJEMNINA**

##### **7. člen**

Najemodajalec in podnajemnik sta sporazumna, da znaša mesečna najemnina za stanovanje \_\_\_\_\_ **EUR**.

Podnajemnik plačuje najemnino na podlagi plačilnega naloga, katerega mu izstavi najemodajalec najpozneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec na naslov podnajemnega stanovanja. Podnajemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. V primeru nepravočasnega plačila najemodajalec podnajemniku lahko zaračuna zakonite zamudne obresti. Prav tako je podnajemnik dolžan najemodajalca obvestiti o morebitnem zamiku oziroma zaostanku pri plačevanju ostalih zapadlih obveznosti povezanih s stanovanjem (npr. stroški porabljene električne energije, ipd.).

Mesečna najemnina se lahko spremeni s sklepom Sklada in skladno z veljavno zakonodajo za izračun neprofitnih najemnin.

Podnajemnik mora poleg najemnine plačevati tudi vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja in so opredeljeni z zakonodajo in Splošnimi pogoji.

##### **8. člen**

Pred prevzemom stanovanja podnajemnik plača varščino za najeto stanovanje v višini ene mesečne najemnine določene s to pogodbo.

Ob prenehanju podnajemnega razmerja najemodajalec od celotnega zneska varščine obračuna morebitne neplačane najemnine in stroške povezane s to pogodbo ali stanovanjem, v nasprotnem primeru pa celotni znesek nakaže na transakcijski račun podnajemnika. V primeru, da najemodajalec že pred prenehanjem podnajemnega razmerja del ali celoten znesek varščine nameni plačilu zapadlih obveznosti podnajemnika, je podnajemnik dolžan ta znesek vrniti.

#### **VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE**

##### **9. člen**

Podnajemnik lahko vselej pisno odpove podnajemno pogodbo, sklenjeno za določen čas, ne da bi za to navajal razloge, s 60 dnevni odpovedni rokom.

Najemodajalec lahko odpove podnajemno pogodbo iz krivdnih ter nekrivdnih razlogov. Razlogi in pogoji za odpoved podnajemnega razmerja so natančno opredeljeni v Splošnih pogojih ter v 103. in 106. členu SZ-1.

Podnajemne pogodbe ni mogoče odpovedati iz krivdnih razlogov, če najemodajalec ni predhodno pisno opozoril podnajemnika, ki krši podnajemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec podnajemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

V primeru, da podnajemnik tudi po opominu ne bo prenehal s kršitvami oziroma teh ne bo odpravil, bo najemodajalec odpovedal podnajemno pogodbo ter bo moral podnajemnik nepremičnino izročiti nazaj v posest najemodajalcu prosto vseh oseb in stvari.

Najemodajalec odpove podnajemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 60 dni. Najemodajalec ne more odpovedati podnajemne pogodbe iz krivdnih razlogov, če podnajemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma, da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

## **VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **10. člen**

Najemodajalec izroči - preda, podnajemnik pa prevzame v podnajem stanovanje iz 2. člena te podnajemne pogodbe. Za odpravo morebitnih napak oziroma poškodb v stanovanju ali na ob prevzemu vgrajeni opremi, ki ovira normalno uporabo stanovanja v podnajem, pogodbeni stranki določata rok, ki znaša 30 dni od dneva zapisniškega prevzema stanovanja.

Najemodajalec podnajemniku ob primopredaji izroči kopijo zapisnika o ugotovitvi stanja stanovanja ob oddaji v podnajem ter izpolnjen in podpisan SODO obrazec.

### **11. člen**

V primeru, da podnajemnik najkasneje v roku 15 dni po sklenitvi podnajemne pogodbe brez krivde najemodajalca ne prevzame stanovanja v svojo posest, se takoj po preteku roka šteje, da podnajemnik nepreklicno odstopa od sklenjene podnajemne pogodbe s takojšnjim učinkom, s čemer se Sklad strinja in stanovanje odda naslednjemu upravičenemu prosilcu na seznamu. V tem primeru Sklad zadrži vplačano varščino.

### **12. člen**

Podnajemnik s podpisom te podnajemne pogodbe izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу, da pridobi vse osebne podatke o podnajemniku iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, potrebne za izpolnjevanje obveznosti iz te pogodbe.

### **13. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta spore reševala po mirni poti, če pa to ne bo mogoče, je za reševanje sporov krajevno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

### **14. člen**

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo podnajemne pogodbe krije najemodajalec, kar vključuje tudi overitev podpisov ob sklenitvi podnajemne pogodbe, stroške sklenitve morebitnih dodatkov krije podnajemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja najemodajalca ali spremenjenih pogojev izvedbe javnega razpisa.

### 15. člen

Na pogodbi so za njeno veljavnost obvezni podpisi vseh pogodbenih strank, vključno s podpisi vseh morebitnih polnoletnih porokov na strani podnajemnika. Vsi podpisi morajo biti overjeni in se overijo pri notarju, ki ga izbere najemodajalec.

Pogodba je napisana v toliko izvodih, kolikor je pogodbenih strank. Vsaka pogodbena stranka prejme svoj izvod, vsak porok na strani najemodajalca prejme navadno kopijo izvoda.

Datum: \_\_\_\_\_  
Številka: JNS-\_\_\_\_\_/2022

NAJEMODAJALEC:

**STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE  
SLOVENIJE, javni sklad**

mag. Črtomir Remec  
direktor

NAJEMNIK:

POROKI:

Priloge:

- Splošni pogoji za oddajo stanovanj v podnajem