

Splošni pogoji za javni najem stanovanj



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, ki ga zastopa direktor mag. Črtomir Remec, skladno s pooblastili 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (dalje: Sklad), kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), 2. odstavka 148. a člena in 148.b člena 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) in 2. členom Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21, v nadaljevanju: Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj) za izvedbo Javnega razpisa zbiranja ponudb najemodajalcev za najem stanovanj za potrebe javnega najema stanovanj objavljenega dne 31.1.2022 na spletni strani Sklada www.ssrs.si (v nadaljevanju: javni razpis), izdaja naslednje

SPLOŠNE POGOJE ZA JAVNI NAJEM STANOVANJ

1. člen (splošne določbe)

Splošni pogoji za javni najem stanovanj podrobneje določajo pravice in obveznosti pogodbenih strank pri sklepanju razmerij pri najemu stanovanj, ki jih sklad najema na trgu od lastnikov stanovanj in stanovanjskih hiš kot javni najem stanovanj v skladu s stanovanjsko zakonodajo in jih oddaja v podnajem upravičencem za podnajem z območja celotne Republike Slovenije.

Splošni pogoji so enotni in veljajo za vse lastnike – najemodajalce (v nadaljevanju: najemodajalec) in za vsa stanovanja, ki jih Sklad najema kot javni najem stanovanj od lastnikov na trgu ter jih oddaja v podnajem v skladu s stalno odprtim javnim razpisom za oddajo stanovanj v podnajem, v posamezni najemni pogodbi pa so določene pravice in obveznosti pogodbenih strank za stanovanje, ki je predmet najema. Splošni pogoji so priloga in sestavni del najemne pogodbe.

Najemodajalec soglaša, da najemnik odda najeto stanovanje v podnajem upravičencem, ki izpolnjujejo s SZ-1, Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj in stalnimi odprtim javnim razpisom za oddajo stanovanj v podnajem, določene in zahtevane pogoje za podnajem stanovanj.

2. člen (doba najema)

Sklad na podlagi stalno odprtega javnega razpisa najema stanovanja na trgu za najmanj tri leta.

Najemodajalec lahko odda stanovanje v najem za določen čas najmanj treh let. Doba najema je določena v pogodbi o najemu in se lahko sporazumno podaljša za dogovorjeno dobo.

3. člen (obveznosti najemodajalca)

Najemodajalec stanovanja:

- izroči stanovanje kot predmet najema po pogodbi o najemu 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;
- v času trajanja te pogodbe odgovarja za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

4. člen (obveznosti – dolžnosti najemnika stanovanja)

Najemnik je dolžan:

- uporabljati najeto stanovanje ter skupne dele stavbe v skladu z zakonodajo, najemno pogodbo in temi Splošnimi pogoji;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja ter naprav, povzročeno s strani najemnika oz. podnajemnika, in članov skupnega gospodinjstva kot uporabnikov stanovanja ali njegovih obiskovalcev ter za škodo, povzročeno zaradi neupoštevanja navodil glede rednih pregledov instalacij in naprav v stanovanju;
- dopustiti najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу vstop 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 v večstanovanjski stavbi;
- v celoti poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja;
- obveščati najemodajalca o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- pravočasno in v skladu z najemno pogodbo plačevati najemnino in druge stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, vse do konca najemnega razmerja, kar velja tudi v primeru sodnih postopkov v zvezi z najemnim razmerjem in v primeru odpovedi najemne pogodbe, dokler bo najemnik uporabljal stanovanje za oddajo v podnajem;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje, določeni v vsakokratnem podzakonskem predpisu o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, pri čemer se šteje, da so naloge vzdrževanja, ki bremenijo najemnika stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov, določene tudi za podnajemnike javnih najemnih stanovanj iz javnega razpisa o oddaji stanovanj v podnajem;
- spoštovati pravico najemodajalca, da prepove bivanje domačih živali v stanovanju, če njihovo bivanje moti lastnike drugih stanovanj v večstanovanjski stavbi pri njihovi mirni rabi stanovanja ali ima njihovo bivanje za posledico škodo na stanovanju, kot na primer povečanje vlažnosti v stanovanju, mehanske poškodbe ali poslabšanje sanitarnih razmer;
- se vzdržati izvajanja aktivnosti v stanovanju, ki bi motile ostale etažne lastnike oziroma stanovalce v njihovih stanovanjih pri njihovi mirni rabi stanovanja ali imele za posledico škodo na njihovih stanovanjih;
- spoštovati vse ostale pravice in obveznosti iz najemnega razmerja, določene z zakonom, najemno pogodbo in temi Splošnimi pogoji.

5. člen (soglasje najemodajalca za posege najemnika v stanovanju in povrnitve vlaganj najemnika oziroma podnajemnika)

Najemnik ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Če najemodajalec ugotovi, da je najemnik opravil spremembe, vlaganja ali izboljšave brez njegovega soglasja, je najemnik na svoje stroške dolžan v roku 1 meseca predmet najema vzpostaviti v prejšnje stanje. V primeru, da najemnik ne vzpostavi stanja v dogovorjenem roku, se šteje, da gre za grobo kršitev določil najemnega razmerja in ima za posledico možnost predčasne prekinitve najema.

Lastnik najemniku skladno s 1. odstavkom 97. člena SZ-1 ne more odreči soglasja za posege, če je poseg v skladu s tehničnimi zahtevami, je v osebni interesu podnajemnika, če najemnik sam nosi stroške in če sprememba ne ogroža interese lastnika stanovanja in ostalih lastnikov v stavbi ter s spremembo niso povezane poškodbe skupnih delov večstanovanjske stavbe in zunanji izgled.

Poseg se skladno z 2. odstavkom 97. člena SZ-1 šteje za skladnega s sodobnimi tehničnimi zahtevami in v osebni interesu podnajemnika, če gre za:

- posodobitev ali zahtevam gospodinjstva ustrezno rekonstrukcijo vodovodnih, elektrovodnih, plinovodnih, ogrevalnih (vključno z ureditvijo centralnih ogrevalnih naprav) ali sanitarnih naprav;

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

- 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.

Skladno z določbo 4. odstavka 97. člena SZ-1 lahko najemodajalec v primerih iz 2. odstavka 97. člena SZ-1 pogojuje soglasje s tem, da bo najemnik oziroma podnajemnik predmet najema ob njegovi vrnitvi vzpostavil v prejšnje stanje ali da se bo odpovedal povrnitvi lastnih vlaganj po 98. členu SZ-1.

Za vsak poseg oziroma izboljšavo sklenejo posebno pogodbo oziroma dogovor najemodajalec, Sklad kot najemnik in podnajemnik, s katerim uredijo medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z izvedbo posega oziroma izboljšave, vključno z obveznostjo najemnika in podnajemnika o vrnitvi stanovanja v stanje ob prevzemu posesti in odpovedjo pravice do vračila neamortizirane vrednosti vlaganj podnajemnika.

Ob prenehanju najema in izselitvi podnajemnika iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj najemnika oziroma podnajemnika v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z lastnikom, če se z njim ne dogovori drugače.

6. Člen (popravila in izboljšave v stanovanju v najemu)

Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravijo:

- dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, TV, internet 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 podnajemnika oziroma njegovo gospodinjstvo predstavljalo obremenitev, ki glede na obseg in trajanje del, posledice izvedbe del in povečane stroške najema presega upravičeno korist najemodajalca 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 oz. podnajemnika. Najemodajalec mora o nameravanih posegih v stanovanje v podnajemu obvestiti najemnika v primernem roku ter zagotoviti normalno uporabo stanovanja po opravljenem posegu.

Če so nameravani posegi take narave, da zahtevajo začasno neuporabo stanovanja s strani najemnika oziroma preselitve podnajemnika, je najemodajalec dolžan opraviti prenovo hitro in v obdobju, glede katerega se dogovori z najemnikom, oziroma ga v primeru spora določi sodišče v nepravdnem postopku.

Najemodajalec je dolžan najemniku oziroma njegovemu podnajemniku v času izvajanja posegov zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi najemodajalec.

V primeru spora med lastnikom stanovanja in najemnikom o zadevi odloči sodišče v nepravdnem postopku.

7. Člen (najemnina)

Najemnina za stanovanje, ki se plačuje najemodajalcu se dogovori v najemni pogodbi in se izračuna v skladu z zakonom in podzakonskimi akti o izvajanju javnega najema stanovanj ter javnim razpisom. Najemnina podnajemniku bo s strani najemodajalca s sklepom določena skladno z zakonodajo za določitev neprofitnih najemnin in javnim razpisom za oddajo v podnajem.

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

8. člen (drugi stroški)

Najemnik oziroma po podnajemni pogodbi podnajemnik mora poleg najemnine plačevati tudi obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja, ki so zlasti:

A. INDIVIDUALNI OBRATOVALNI STROŠKI:

1. stroški upravljanja stanovanja in pripadajočih delov kot so garaža, parkirno mesto ali shramba;
2. stroški za ogrevanje, porabljeno elektriko in vodo, kanalščino in odvoz smeti za stanovanje;
3. vsi stroški lokalnega ogrevanja, tudi poraba plina, v kolikor niso zajeti v prejšnji točki (lastna kotlovnica), ki zajemajo stroške energenta, hišnika, čiščenja ter servisiranja kurilnih naprav in druge materialne stroške;
4. stroški telefonskega in internetnega priključka, uporabe telefona, kableske televizije in RTV naročnine;
5. čiščenje, odmašitve in vzdrževanje iztočnih pip, baterij, umivalnikov, pomivalnih korit, kopalnih kadi, prh, pomivalnikov, talnih sifonov, straniščnih školjk, sedežnih WC desk, izplakovalnih kotličkov in drugih pripadajočih sifonov;
6. stroški rednega vzdrževanja stanovanja;
7. vsi drugi stroški iz tega naslova in vsi davki, prispevki, takse in druge javne dajatve, ki se nanašajo na posamezno storitev.

B. SKUPNI OBRATOVALNI STROŠKI:

1. stroški za ogrevanje, porabljeno električno energijo, drugih energij in vode za obratovanje skupnih naprav (npr. dvigal, požarne centrale...) in skupne prostore, najem zabojsnikov za odpadke, odvoz smeti v skupnih prostorih ter vsi drugi skupni komunalni stroški;
2. zavarovanje skupnih prostorov in naprav;
3. stroški za kanalščino ter čiščenje skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča, skupaj s stroški za potrebni material in orodje;
4. strošek plačila hišnika in čistilke ter nabave čistil, nabave in vzdrževanja skupne opreme za potrebe stavbe (kosilnice in razno orodje in pripomočki za delo hišnika);
5. stroški popravila in zamenjave ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjave razbitih stekel v osebnih in tovornih dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe, če je povzročitelj škode neznan ali gre za dotrajanost;
6. stroški telefonskih linij v dvigalu,
7. stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije;
8. stroški reševanja iz dvigala;
9. stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov toplotne postaje in kotlovnice;
10. stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov etažne centralne kurjave;
11. stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov dvigal;
12. stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov gasilnih aparatov in naprav požarne varnosti – požarna centrala;
13. stroški čiščenja in servisiranja lončenih, oljnih in drugih peči ter štedilnikov;
14. stroški čiščenja, pregledovanja in vzdrževanja zračnikov in dimnikov ter njihovega pregledovanje;
15. stroški čiščenja in rednega vzdrževanja vertikalne in horizontalne kanalizacije s priključkom na javno kanalizacijo, čistilno napravo ali septično jamo;
16. stroški čiščenja jaškov za smeti;
17. stroški čiščenja snega in ledu po veljavnem odloku o zimski službi, (razen na strehi, strešnih vencih in napuščih, kar je strošek lastnika);
18. stroški odstranjevanje snega z dovoznih in dostavnih poti, parkirnih prostorov, streh in stroški odstranjevanje ledenih sveč z napuščev

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

19. stroški drugega čiščenja in vzdrževanje dostopnih poti, parkirnih prostorov, prostorov za spravljanje posod za smeti ter bivalnega okolja: zelenih površin (košnja 3–6 krat letno), živih mej in dreves (obrezovanje vsaj 1–krat letno), ograj, peskovnikov, igral otroških igrišč ter drugih naprav in površin, ki spadajo k posamezni stanovanjski stavbi oziroma skupini stavb;
20. stroški zamenjave svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe;
21. stroški pleskanja oziroma ustrezne površinske zaščite vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v kuhinji, sanitarijah in predsobah (v primeru mehanske poškodbe);
22. stroški beljenja in pleskanja skupnih prostorov (hodnikov, stopnišč, sušilnic, kolesarnic, skupne kleti in podobno) in naprav stavbe;
23. stroški vseh popravil, ki so potrebna zaradi povzročenih poškodb s strani uporabnika in oseb, ki pridejo v večstanovanjsko stavbo z vabilom ali pozivom uporabnika ali oseb, ki z njim prebivajo;
24. stroški popravila poškodovanih lesenih izdelkov in vgrajenih omar ter po potrebi zamenjave tečajev, kljuk, ključavnic, ključev in ostalega okovja na teh izdelkih (v primeru mehanske poškodbe);
25. stroški vzdrževanja, popravila in zamenjave vhodnih zvoncev, domofonov, kljuk na vratih in oknih skupnih prostorov, razbitih stekel in oglasnih desk (v primeru mehanske poškodbe);
26. stroški pregleda in servisiranja kurilnice, toplotnih postaj, skupnih števecov in drugih skupnih merilnih naprav, dvigal, požarne centrale, ... ki služijo stavbi kot celoti;
27. stroški praznjenja septičnih jam, kjer ni javne kanalizacije in lovilcev peska ter odpadnih olj;
28. stroški rednih pregledov in čiščenja čistilnih naprav, kjer ni javne kanalizacije
29. stroški popravila oziroma zamenjave poškodovane opreme v stanovanju, ki je last najemodajalca (v primeru mehanske poškodbe)
30. stroški vzdrževanja skupnih RTV in drugih kabelskih, internetnih instalacij;
31. vsi drugi stroški iz tega naslova in vsi davki, prispevki, takse in druge javne dajatve, ki se nanašajo na posamezno storitev.

Najemnik oziroma po podnajemni pogodbi podnajemnik je dolžan z dobavitelji posameznih storitev skleniti pogodbo ali dodatek k pogodbi za opravljanje oziroma dobavo komunalnih, energetskih in komunikacijskih storitev v roku 8 dni po prevzemu stanovanja. Če najemodajalcu nastanejo stroški, ker najemnik oziroma podnajemnik v roku ni sklenil take pogodbe, lahko najemodajalec zahteva povrnitev teh stroškov od najemnika, ta pa od podnajemnika.

Najemnik prevzame subsidiarno odgovornost, da namesto najemodajalca plača stroške obratovanja in vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe, če jih ne plača podnajemnik, ki uporablja stanovanje na podlagi podnajemne pogodbe.

Najemodajalec stanovanja ima za predmet najema sklenjeno zavarovalno polico za oseb in predmetov prazen prostor za običajne rizike požara in izliva vode ter drugih naravnih nesreč. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja najemodajalca, najemodajalec ne odgovarja, stroške morebitne tovrstne škode pa nosi najemnik.

9. člen (opravljanje dejavnosti v stanovanju)

Najemodajalec izda v korist najemnika oziroma podnajemnika dovoljenje za opravljanje dovoljene dejavnosti v celotnem stanovanju ali delu stanovanja, če gre za dejavnost, ki ne moti drugih stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe.

Najemnik oziroma podnajemnik mora najprej pridobiti dovoljenje najemodajalca iz te pogodbe, 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 skupnih delov stavbe.

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

10. člen (pravice najemodajalca)

Najemodajalec ima pravico:

- pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s sklenjeno najemno pogodbo;
- vstopiti v stanovanje skladno s SZ-1 in za ta namene v svoji hrambi imeti duplikat ključev vhodnih vrat stanovanja oziroma kartico za izdelavo duplikata;
- izvajati druge obveznosti in pravice, določene z zakonom, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji za javni najem stanovanj.

11. člen (pravice najemnika stanovanja)

Pravice najemnika so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem skladno z zakonom, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji za javni najem stanovanj;
- 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, če gre za popravke, ki jih je v skladu s predpisi o vzdrževanju dolžan nositi najemodajalec kot lastnik stanovanja;
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti najemodajalca vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku oz. podnajemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, tako da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;
- skladno s 93. členom SZ-1 zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je najemodajalec opustil svoje dolžnosti vzdrževanja,
- oddajati stanovanje v podnajem skladno zakonodajo in z javnim razpisom za oddajo v podnajem.

12. člen (odpoved najemnika)

V času dogovorjene dobe najema ima najemnik pravico odpovedati najemno pogodbo z odpovednim rokom 60 dni. S krajšim odpovednim rokom 30 dni lahko najemnik odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov na strani najemodajalca, če za podnajem stanovanja ni povpraševanja vsaj 90 dni od uvrstitve na seznam stanovanj za podnajem ali če stroški obratovanja in vzdrževanja, ki jih je dolžen plačevati najemnik presegajo smotrnost najema stanovanja.

13. člen (odpoved najemodajalca - krivdni odpovedni razlogi)

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik oziroma podnajemnik ter osebe, ki z njim stanujejo, ali njihovi obiskovalci z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih večstanovanjske stavbe;
2. če najemnik oziroma podnajemnik opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja najemodajalca ali v nasprotju z dovoljenjem;
3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s sklenjeno najemno pogodbo in s pravilnikom, ki določa normative za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, v delu, ki se nanaša na najemnika oz. podnajemnika;
4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba;
5. če podnajemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja, določena s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri mirni uporabi njihovih stanovanj;
6. če podnajemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

7. če podnajemnik najemodajalcu ali njegovemu pooblaščenцу oziroma najemniku ne dopusti vstopa v stanovanje, da največ dvakrat letno preveri pravilno uporabo stanovanja ali da se skladno z 99. členom SZ-1 in 6. členom Splošnih pogojev opravijo dela za izboljšanje predmeta najema.

Najemodajalec nima pravice odpovedati najemne pogodbe iz krivdnih razlogov, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

14. člen (nekrivdni odpovedni razlogi)

Najemodajalec ima pravico odpovedati najemno razmerje samo zaradi lastnih potreb oziroma potreb družinskih članov v skladu s 5. odstavkom 148.b člena SZ-1 in 3. odstavkom 106. člena SZ-1.

Najemodajalec v primeru izredne odpovedi iz prejšnjega odstavka odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom 12 mesecev, ki začne teči z dnem, ko najemnik prejme pisno odpoved najemodajalca. Pred izselitvijo najemnika oziroma njegovega podnajemnika mora lastnik povrniti najemniku oziroma podnajemniku vlaganja po 98. členu SZ-1, če je tako dogovorjeno z najemno pogodbo, dogovorom in določbami 5. člena teh splošnih pogojev.

15. člen (izročitev posesti stanovanja)

Najemodajalec izroči najemniku stanovanje, ki je predmet najema, na dan začetka najema, dogovorjen v najemni pogodbi, in sicer s podpisom izročilnega zapisnika.

Z zapisnikom o izročitvi stanovanja v posest najemnika pogodbeni stranki ugotovita:

- stanje stanovanja v najemu;
- vgrajeno in drugo opremo, s katero je opremljeno stanovanje;
- stanje števecov za odčitavanje porabe elektrike, vode in toplotne energije;
- stroške obratovanja in vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe ter njenega upravljanja na podlagi potrdila upravnika.

Ob izročitvi stanovanja v posest lahko pogodbeni stranki dokumentirata stanje stanovanja z videoposnetki in/ali fotografijami, katerih kopijo izroči najemodajalec najemniku na ustreznem nosilcu za prenos podatkov.

Najemodajalec je dolžan izročiti najemniku ob izročitvi stanovanja v posest tudi kopijo zavarovalne police za zavarovanje tveganja požara, izliva vode in drugih naravnih nesreč.

Najemodajalec izroči najemniku ključe stanovanja in druge ključe za dostop do garaže ali parkirnega mesta in shrambe ter števecov za odčitavanje porabe vode, elektrike in toplotne energije, razen če z njimi razpolaga upravnik večstanovanjske stavbe.

16. člen (izročitev posesti stanovanja po prenehanju najemnega razmerja)

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalcu stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik izvršil po posebnem dogovoru z najemodajalcem.

Najemnik je dolžan pred izročitvijo stanovanja najemodajalcu opraviti vse notranje opleske in stanovanje očistiti ter izročiti prazno oseb in stvari. Najemnik se lahko z najemodajalcem dogovori, da se notranji opleski ne izvedejo, saj bo najemodajalec stanovanje prepleskal po svojih željah po vrnitvi v posest,

Najemnik in uporabniki po podnajemni pogodbi so dolžni ob izročitvi stanovanja objaviti stalno oziroma začasno bivališče na naslovu stanovanja, ki je predmet te najemne pogodbe, ter ob izročitvi stanovanja najemodajalcu izročiti potrdila o odjavi vseh uporabnikov stanovanja.

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

Izročitev stanovanja se izvrši preko pooblaščenca najemnika, ki ob tem pripravi zapisnik, ki vsebuje tudi opis stanja stanovanja ob izročitvi ter popis stanja števecov.

17. člen (odgovornost za povzročeno škodo)

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

Najemnik solidarno s povzročitelji škode odgovarja za škodo, ki jo na drugih posameznih ali skupnih delih stavbe povzročijo osebe, ki tja pridejo s pozivom ali povabilom najemnika oziroma podnajemnika oziroma oseb, ki z njim prebivajo.

18. člen (obveščanje)

Najemodajalec 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 30 dneh po nastali spremembi, sicer je najemodajalcu odškodninsko odgovoren.

Najemodajalec z najemno pogodbo prenese izvrševanje pravic, ki jih ima kot etažni lastnik, na najemnika. V razmerju do drugih etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe nastopa najemnik kot zastopnik etažnega lastnika, ki odda posamezni del v najem, na podlagi izrecnega pisnega pooblastila etažnega lastnika o katerem obvesti upravnika. Najemnik ima glede rabe posameznega dela in skupnih delov enake pravice in dolžnosti kot etažni lastnik.

Najemodajalec mora o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika. Do trenutka obvestila se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastnik.

Najemnik je dolžen po sklenitvi podnajemne pogodbe upravniku sporočiti ime podnajemnika ter število oseb, navedenih v podnajemni pogodbi. Do trenutka tega obvestila se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe najemnik.

Vso pošto v zvezi z najemnim razmerjem bo najemodajalec pošiljal najemniku na naslov, določen v najemni pogodbi z navadno pošto, pri čemer se kot dan prejema šteje naslednji dan po odpremi ali po elektronski pošti, ki jo bo najemnik navedel, pri čemer se kot dan prejema šteje isti dan prejema, če je pošta prejeta v poslovnem času delovanja najemnika, sicer pa se šteje prvi naslednji delovni dan. Predmetna določba ne velja, če je z zakonom določen drugačen način obveščanja.

19. člen (reševanje sporov)

Stranki se dogovorita, da bosta spore v zvezi s izvajanjem pogodbe reševali najprej po mirni poti, če pa to ne bo mogoče, je za reševanje spora pristojno Krajevno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

20. (končne določbe)

Najemnik bo te splošne pogoje usklajeval s spremembami in dopolnitvami veljavne zakonodaje ter uskladitve objavljajal na svojih spletnih straneh, s čimer se šteje, da je najemodajalec z njimi v celoti seznanjen.

Splošni pogoji za javni najem stanovanj

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 javni najem ter delovanje najemodajalca in najemnika. Smiselno se uporabljajo tudi vse morebitne spremembe in dopolnitve predpisov.

Vse osebne podatke vezane na najemno in podnajemna razmerja bo najemnik varoval v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

Ljubljana, dne 31.01.2022

Številka: 47833 - 45 / 2022 - 2

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad
mag. Črtomir Remec
direktor



