



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, ki ga zastopa direktor mag. Črtomir Remec na podlagi 148.c., 148. d in 148.e 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), 6. alineje 10. člena ter 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), 1. alineje 31. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11) ter na podlagi 3. člena Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21, v nadaljevanju Uredba) sprejema

## **SPLOŠNE POGOJE ZA ODDAJO STANOVANJ V PODNAJEM**

### **1. člen (splošne določbe)**

Splošni pogoji za oddajo stanovanj v podnajem (v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji) podrobneje določajo pravice in obveznosti pogodbenih strank pri sklepanju razmerij pri podnajemu stanovanj, ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad) najema na trgu od lastnikov stanovanj in stanovanjskih hiš kot javni najem stanovanj v skladu s SZ -1 in podzakonskimi akti za izvajanje zakona in jih ponuja v podnajem proslcem z območja celotne Republike Slovenije.

Splošni pogoji so enotni in veljajo za vse izbrane podnajemnike ter za vsa najemna stanovanja, ki jih Sklad najema kot javni najem stanovanj od lastnikov na trgu ter jih oddaja v podnajem v skladu s stalnim odprtim javnim razpisom. V posamezni podnajemni pogodbi pa so določene pravice in obveznosti, ki se nanašajo na izbranega podnajemnika in stanovanje, ki je predmet podnajema.

Splošni pogoji so podlaga in sestavni del vsake pogodbe o podnajemu.

### **2. člen (doba podnajema)**

Sklad kot najemodajalec (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec) odda posamezno stanovanje v podnajem za določen čas, vendar največ za čas najema za katerega ima sklenjeno najemno pogodbo z lastnikom stanovanja.

Doba najema je določena v pogodbi o podnajemu.

### **3. člen (obveznosti najemodajalca)**

Najemodajalec stanovanja:

- izroči stanovanje kot predmet podnajema po pogodbi o podnajemu v stanju, ki podnajemniku omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- se zavezuje vzdrževati predmet pogodbe v stanju, ki zagotavlja podnajemniku normalno uporabo ves čas trajanja podnajema;

V času trajanja te pogodbe lastnik stanovanja odgovarja za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

#### **4. člen (obveznosti – dolžnosti podnajemnika stanovanja)**

Podnajemnik mora:

- uporabljati najeto stanovanje ter skupne dele stavbe v skladu z zakonodajo, podnajemno pogodbo in temi Splošnimi pogoji;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja ter naprav, povzročeno s strani podnajemnika, in članov skupnega gospodinjstva kot uporabnikov stanovanja ali njegovih obiskovalcev ter za škodo, povzročeno zaradi neupoštevanja navodil glede letnih pregledov instalacij in naprav v stanovanju;
- dopustiti najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу kakor tudi lastniku stanovanja 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 s podnajemno pogodbo plačevati najemnino ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine vse do konca najemnega razmerja, kar velja tudi v primeru sodnih postopkov v zvezi s podnajemnim razmerjem in v primeru odpovedi podnajemne pogodbe;
- pridobiti soglasje najemodajalca za bivanje osebe, ki ni navedena v podnajemni pogodbi in ki v obdobju treh mesecev več kot 60 dni uporablja stanovanje poleg podnajemnika;
- predlagati najemodajalcu sklenitev dodatka k podnajemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- 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 elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov, določeni tudi za podnajemnike najemnih stanovanj iz javnega razpisa o oddaji stanovanj v podnajem;
- spoštovati pogodbeno obveznost, da ne sme dajati v podnajem stanovanja ali njegovih posameznih delov;
- 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 podnajemnega razmerja, določene z zakonom, podnajemno pogodbo in temi Splošnimi pogoji.

#### **5. člen (soglasje najemodajalca za posege podnajemnika v stanovanju)**

Podnajemnik ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja lastnika in najemodajalca. Če najemodajalec ugotovi, da je podnajemnik opravil spremembe, vlaganja ali izboljšave brez soglasja, je podnajemnik na svoje stroške dolžan v roku 1 meseca predmet podnajema vzpostaviti v prejšnje stanje.

Lastnik stanovanja in najemodajalec podnajemniku skladno s 1. odstavkom 97. člena SZ-1 ne moreta 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. Kateri poseg se šteje za skladnega določa 2. odstavek 97. člena SZ-1.

Za vsak poseg oziroma izboljšavo sklenejo lastnik stanovanja, Sklad kot najemodajalec in podnajemnik, soglasje s katerim uredijo medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z izvedbo posega oziroma izboljšave, vključno z obveznostjo podnajemnika o vrnitvi stanovanja v stanje ob prevzemu posesti ali odpovedi pravice do vračila neamortizirane vrednosti njegovih vlaganj.

## **6. člen (popravila in izboljšave v stanovanju v podnajemu)**

Podnajemnik 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 podnajemnika oziroma njegovo gospodinjstvo predstavljalo obremenitev, ki glede na obseg in trajanje del, posledice izvedbe del in povečane stroške podnajema presega upravičeno korist lastnika in morebitnih drugih lastnikov in najemnikov v stavbi.

Popravila in izboljšave (v nadaljevanju: vzdrževalna dela) se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo podnajemnika. Vzdrževalna dela lahko naroča lastnik ali po dogovoru z njim za njegov račun najemodajalec. Naročnik del (lastnik ali najemodajalec) mora o nameravanih posegih v stanovanje podnajemnika obvestiti preko najemodajalca v primernem roku ter zagotoviti normalno uporabo stanovanja po opravljenem posegu.

Če so nameravani posegi take narave, da zahtevajo začasno preselitev podnajemnika, je potrebno opraviti vzdrževalna dela hitro in v obdobju, glede katerega se je potrebno dogovoriti s podnajemnikom, oziroma ga v primeru spora določi sodišče v nepravdnem postopku.

Naročnik del je dolžan podnajemniku v času vzdrževalnih del zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi naročnik del.

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

## **7. člen (najemnina)**

Najemnino za stanovanje določi najemodajalec s posebnim sklepom o najemnini, ki je izračunana za vsako stanovanje na posamezni lokaciji v skladu z zakonom in podzakonskimi predpisi o izvajanju javnega najema stanovanj ter javnem razpisu za oddajo stanovanj v najem po pravilih za neprofitno najemnino ter se v času najemnega razmerja usklajuje kot neprofitna najemnina.

## **8. člen (drugi stroški)**

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, kurjača in čiščenja ter servisiranja kurilnih naprav in druge materialne stroške;
4. stroški telefonskega in internetnega priključka, uporabe telefona, kabelske televizije in RTV naročnina;

## Splošni pogoji za podnajem

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 popravil in odprave napak na vseh napravah, elektro in strojnih instalacijah ter elementih stanovanja, ki so nastali zaradi načina uporabe stanovanja in vseh njegovih delov;
7. redni pregledi, čiščenje in servisiranje električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, prezračevalnih naprav, kuhinjskih nap ter drugih naprav in ostalih elementov stanovanja;
8. stroški rednega vzdrževanja stanovanja;
9. 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 zabojnikov 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;
18. stroški odstranjevanje snega z dovoznih in dostavnih poti, parkirnih prostorov, streh in stroški odstranjevanje ledenih sveč z napuščev
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 lastnika (v primeru mehanske poškodbe);
30. stroški vzdrževanja skupnih RTV in drugih kabelskih instalacij;
31. vsi drugi stroški iz tega naslova in vsi davki, prispevki, takse in druge javne dajatve, ki se nanašajo na posamezno storitev.

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 podnajemnik v roku ni sklenil take pogodbe, lahko najemodajalec zahteva povrnitev teh stroškov od podnajemnika.

Lastnik stanovanja ima za predmet podnajema sklenjeno zavarovalno polico za oseb in predmetov prazen prostor za običajne rizike požara in izliva vode ter civilno odgovornost. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja lastnika, lastnik ali najemodajalec ne odgovarja, stroške morebitne tovrstne škode pa nosi podnajemnik.

#### **9. člen (opravljanje dejavnosti v stanovanju)**

Najemodajalec po predhodnem soglasju lastnika izda 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.

Podnajemnik mora najprej pridobiti dovoljenje najemodajalca in 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 skupnih delov stavbe.

#### **10. člen (pravice najemodajalca)**

Najemodajalec ima pravico:

- pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s sklenjeno podnajemno pogodbo;
- odločati o prenehanju podnajemnega razmerja v skladu z zakonom, javnim razpisom za oddajo v podnajem, podnajemno pogodbo in Splošnimi pogoji;
- 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, javnim razpisom za oddajo v podnajem in podnajemno pogodbo ter Splošnimi pogoji.

#### **11. člen (pravice podnajemnika stanovanja)**

Pravice podnajemnika so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem skladno z zakonom, podnajemno pogodbo in Splošnimi pogoji;
- 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 oziroma lastnik stanovanja;

- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti najemodajalca vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja podnajemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja podnajema 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.

## **12. člen (odpoved podnajemnika)**

Podnajemnik lahko vselej odpove podnajemno pogodbo, ne da bi zato navajal razloge, s 60 dnevnim odpovednim rokom.

Odpoved mora biti podana pisno in sicer priporočeno po pošti na naslov Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana ali pisno na elektronski naslov javninajem@ssrs.si. Elektronsko sporočilo se šteje za prejeto, ko prejem po elektronski pošti pisno potrdi Stanovanjski sklad RS.

## **13. člen (odpoved najemodajalca – krivdni odpovedni razlogi)**

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če 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 podnajemnik opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja najemodajalca ali v nasprotju z dovoljenjem;
3. če podnajemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s sklenjeno podnajemno pogodbo in s pravilnikom, ki določa normative za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, v delu, ki se nanaša na najemnika oz. podnajemnika;
4. če podnajemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa podnajemna 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 opreми spremembe brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;
7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg podnajemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v podnajemni pogodbi in če podnajemnik za to ni pridobil soglasja najemodajalca;
8. če podnajemnik odda najeto stanovanje naprej;
9. če podnajemnik najemodajalcu ali njegovemu pooblaščenцу 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 podnajema;
10. če so podnajemnik in osebe, navedene v podnajemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka že več kot tri mesece niso stanovale v njem,
11. če posreduje lažne podatke, ki so osnova za izbiro za podnajem stanovanja po javnem razpisu ali za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom SZ-1.

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.

## **14. člen (nekrivdni odpovedni razlogi, izredna odpoved)**

Najemodajalec ima pravico odpovedati podnajemno razmerje, če lastnik stanovanja v skladu z zakonom in sklenjeno najemno pogodbo s odpove najemno pogodbo zaradi lastnih potreb oziroma potreb družinskih članov, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Lastnik stanovanja iz najemne pogodbe z najemodajalcem v primeru izredne odpovedi iz prejšnjega odstavka odpove podnajemno pogodbo z odpovednim rokom 12 mesecev, ki začne teči z dnem, ko najemodajalec prejme pisno odpoved lastnika.

V primeru izredne odpovedi lastnika stanovanja v skladu s 1.odstavkom tega člena lahko najemodajalec ponudi podnajemniku v podnajem drugo stanovanje, lahko pa tudi najem neprofitnega stanovanja, če razpolaga s primernim stanovanjem za podnajem ali najem. V tem primeru skleneta najemodajalec in podnajemnik novo pogodbo o podnajemu za javno najemno stanovanje oziroma pogodbo o najemu neprofitnega stanovanja za določen čas, ki je enak dobi podnajema iz odpovedane podnajemne pogodbe.

**15. člen (sklenitev podnajemne pogodbe po smrti podnajemnika in po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti)**

Če podnajemnik umre, mora najemodajalec skleniti podnajemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem podnajemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času podnajemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v podnajemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana najemodajalcu v pisni obliki v 90 dneh po smrti podnajemnika.

Če se zakonska zveza razveže ali zunajzakonska skupnost preneha in se prejšnja zakonca ali zunajzakonska partnerja sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane podnajemnik stanovanja, mora najemodajalec stanovanja skleniti podnajemno pogodbo pod istimi pogoji s tem zakoncem ali zunajzakonskim partnerjem. Drugi zakonec ali zunajzakonski partner se mora iz stanovanja izseliti v 60 dneh od dneva razveze zakonske zveze ali prenehanja zunajzakonske skupnosti. Če o razvezi zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti odloči sodišče, mora najemodajalec stanovanja skleniti podnajemno pogodbo s tistim zakoncem ali zunajzakonskim partnerjem, ki ga določi sodišče, drugi zakonec ali zunajzakonski partner pa se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče.

**16. člen (izjemno nadaljevanje podnajemnega razmerja brez javnega razpisa)**

Če podnajemnik trajno zapusti stanovanje zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi v drugo stanovanje, zaradi trajnega odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje, lahko sklene najemodajalec podnajemno pogodbo brez javnega razpisa z enim od ožjih družinskih članov, ki ob izselitvi podnajemnika prebiva v stanovanju, ima v njem prijavljeno stalno prebivališče in je naveden v podnajemni pogodbi kot uporabnik. Vse stroške sklenitve nove podnajemne pogodbe nosi novi podnajemnik.

**17. (menjava najemnika in uporabnika)**

Podnajemnik lahko najemodajalcu kadarkoli predlaga, da z uporabnikom stanovanja, ki je naveden v podnajemni pogodbi, zamenjata vloge v pogodbenem razmerju, tako da uporabnik prevzame vse obveznosti podnajemnika, podnajemnik pa prevzame vse obveznosti uporabnika – poroka. V tem primeru se sklene nova ponajemna pogodba, vse stroške pa nosi najemnik.

**18. člen (dodatek k najemni pogodbi)**

Najemodajalec privoli v sklenitev dodatka k podnajemni pogodbi na zahtevo podnajemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno. Primernost velikosti stanovanja se presoja skladno s SZ-1 in ob smiselni uporabi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14 ter nadaljnje spremembe in dopolnitve).

### **19. člen (obveznosti porokov)**

Polnoletne osebe, za katere je skladno s podnajemno pogodbo ali dodatki k njej določeno, da bodo skupaj s podnajemnikom uporabljale stanovanje (uporabniki), so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom podnajemne pogodbe in dodatkov k njej odgovarjajo najemodajalcu enako kot podnajemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po podnajemni pogodbi in dodatkih k njej. Najemodajalec lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od podnajemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

### **20. člen (izročitev posesti stanovanja)**

Najemodajalec izroči podnajemniku stanovanje, ki je predmet podnajema, na dan začetka podnajema, dogovorjen v podnajemni pogodbi in sicer s podpisom izročilnega zapisnika.

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

- stanje stanovanja v podnajemu;
- 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 katerih kopijo izroči najemodajalec podnajemniku na ustreznem nosilcu za prenos podatkov.

Najemodajalec je dolžan izročiti podnajemniku kopijo zavarovalne police za zavarovanje tveganja požara, izliva vode in civilne odgovornosti za zavarovalno vsoto.

Najemodajalec izroči podnajemniku ključne stanovanja in druge ključne 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.

### **21. člen (izročitev posesti stanovanja po prenehanju podnajemnega razmerja)**

Po prenehanju podnajemnega razmerja mora podnajemnik 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 podnajemnik izvršil po posebnem dogovoru z lastnikom stanovanja in najemodajalcem.

Podnajemnik je dolžan pred izročitvijo stanovanja najemodajalcu opraviti vse notranje opleske in stanovanje očistiti ter izročiti prazno oseb in stvari.

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

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

### **22. člen (odgovornost za povzročeno škodo)**

Podnajemnik 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.

Podnajemnik 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 podnajemnika oziroma oseb, ki z njim prebivajo.



### **22a. člen (povišanje najemnine v primeru kršitev)**

V primeru, da je podnajemnik izbran za podnajem stanovanja po javnem razpisu na podlagi navajanja neresničnih podatkov v prijavi, ali v primeru, da podnajemnik v stanovanju opravlja dejavnost ali ga oddaja v podnajem brez dovoljenja najemodajalca, mora od dneva ugotovitve te kršitve do prekinitve podnajemnega razmerja plačevati povprečno tržno najemnino za primerljivo stanovanje na območju občine po legi stanovanja po podatkih GURS, zvišano za 30 %.

### **23. člen (obveščanje)**

Najemodajalec in podnajemnik se bosta med seboj obveščala na način, določen v podnajemni pogodbi. Podnajemnik mora najemodajalca obveščati o spremembah podatkov, pomembnih za izvajanje pravic in obveznosti iz pogodbenega razmerja najkasneje v osmih dneh po nastali spremembi, sicer je najemodajalcu odškodninsko odgovoren.

Podnajemnik se zborov etažnih lastnikov ne udeležuje. Najemodajalec bo skladno s podnajemno pogodbo obveščal podnajemnika o tistih sklepih zborov etažnih lastnikov, ki se tičejo podnajemnika.

### **24. člen (spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev)**

Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratnimi spremembami veljavne zakonodaje ter uskladitve objavljaj na svojih spletnih straneh, s čimer se šteje, da je podnajemnik z njimi v celoti seznanjen.

### **25. člen (končne določbe)**

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

Vso pošto v zvezi s podnajemnim razmerjem bo lastnik stanovanja ali najemodajalec pošiljal podnajemniku na naslov najetega stanovanja z navadno pošto, pri čemer se kot dan prejema šteje naslednji dan po odpremi. Predmetna določba ne velja, če je z zakonom določen drugačen način obveščanja.

Podnajemnik pooblašča najemodajalca ter mu dovoljuje, da njegove osebne podatke zbira, hrani in obdeluje v zvezi s podnajemnim razmerjem ter da pri pristojnih organih preverja resničnost in spremembe osebnih podatkov.

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

Ljubljana, dne 05.09.2022  
Številka: 47833 – 569 / 2022

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

