

## NAJEMNA POGODBA,

Št.: \_\_\_\_\_, 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, 90/21 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljevanju: SZ-1), Javnega razpisa za ponovno sklenitev najemne pogodbe z dne \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: javni razpis), prijave na razpis z dne \_\_\_\_\_, zapisnika o obravnavi vloge z dne \_\_\_\_\_ sklepata

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

ter

\_\_\_\_\_; EMŠO: \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_, stanujoč (v nadaljevanju: najemnik)

in

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

kakor sledi:

### I. PREDMET NAJEMA

#### 1. člen

Predmet najema po tej pogodbi je stanovanjska enota z evidenčno oznako \_\_\_\_\_, s sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah, ki se nahajajo na naslovu \_\_\_\_\_, ki jo sestavljajo:

GURS ID	Oznaka in opis

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

#### 2. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki sklepata najemno razmerje za **določen čas določen čas** \_\_\_\_\_ **(enega/dveh/treh let) od dneva podpisa pogodbe.**

Po poteku časa za katerega je sklenjena najemna pogodba, se najemno razmerje **na prošnjo najemnika lahko podaljša pod pogojem, da odda vlogo za prijavo na javni razpis, ima poravnane vse obveznosti in še naprej izpolnjuje pogoje Javnega razpisa.**

Najemna pogodba se lahko odpove pred potekom časa za katerega je bila sklenjena, če najemnik pride v zamudo s plačilom najemnine ali drugih obveznosti, ki jih ima do Stanovanjskega sklada RS. Stanovanjski sklad RS pa nato izvede vse nadaljnje postopke za primopredajo in izpraznitev stanovanja.

## II. UPORABNIKI STANOVANJA

### 3. člen

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

Priimek in ime	Sorodstveno razmerje	EMŠO

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

Najemnik 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 najemnik 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 najemnik.

### 4. člen

Najemnik 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 in brez pisnega dovoljenja lastnika. Enako velja tudi za pripadajoče prostore stanovanju.

## III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA

### 5. člen

Najemodajalec in najemnik sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec v obliki splošnih pravil za potrebe izvedbe javnega razpisa sprejel Splošne pogoje za oddajo stanovanj v najem (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 najemnika in lastnika, soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju, povrnitev vlaganj najemnika, popravila in izboljšave v najemnem stanovanju, plačilo drugih stroškov poleg najemnine, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice najemnika in lastnika, odpoved najemne pogodbe, prenos najemnega razmerja, menjavo najemnika in uporabnika ter stanovanja, način predaje stanovanja po prenehanju najemnega razmerja, ter so enotni za vse najemne pogodbe sklenjene po javnem razpisu.

Kopija v času sklenitve pogodbe veljavnih Splošnih pogojev je obvezna sestavina te najemne pogodbe, objavljeni pa so tudi na spletni strani najemodajalca. S podpisom najemne pogodbe najemnik 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 najemnik z njimi v celoti in pravočasno seznanjen.

## IV. NAJEMNINA

### 6. člen

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

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

Najemodajalec lahko s sklepom spremeni višino mesečne najemnine, pri čemer smiselno upošteva predpise o načinih valorizacije denarnih obveznosti, morebitne spremembe svoje poslovne politike, razmere na trgu najemnih stanovanj in Splošne pogoje.

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

### **7. člen**

Varščina za najeto stanovanje je določena v višini šestih mesečnih najemnin določenih s to pogodbo.

Varščina vplačana pred sklenitvijo najemne pogodbe št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_ se prenese na novo najemno razmerje, določeno s to pogodbo. V varščini je všteti tudi neobrestovani znesek v višini 500,00 EUR, ki je bil vplačan kot dokazilo za resnost ponudbe ob prijavi za najem.

Ob prenehanju najemnega 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 najemnika. V primeru, da najemodajalec že pred prenehanjem najemnega razmerja del ali celoten znesek varščine nameni plačilu zapadlih obveznosti najemnika, je najemnik dolžan ta znesek vrniti.

## **VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE**

### **8. člen**

Najemnik lahko vselej pisno odpove najemno pogodbo, sklenjeno za določen ali nedoločen čas, ne da bi za to navajal razloge, s 60 dnevnim odpovednim rokom.

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

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati iz krivdnih razlogov, če najemodajalec ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno 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 lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

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

Najemodajalec odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 60 dni. Lastnik ne more 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.

## VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 9. člen

Najemodajalec je že izročil - predal, najemnik pa prevzel v najem stanovanje iz 1. člena te najemne pogodbe. Najemodajalec je najemniku ob primopredaji izročil kopijo zapisnika o ugotovitvi stanja stanovanja ob oddaji v najem ter izpolnjen in podpisan SODO obrazec.

### 10. člen

Najemnik s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу, da pridobi vse osebne podatke o najemniku 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.

### 11. člen

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

### 12. člen

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

### 13. člen

Na pogodbi so za njeno veljavnost obvezni podpisi vseh pogodbenih strank, vključno s podpisi vseh morebitnih polnoletnih porokov na strani najemnika. 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 pogodbeni stranka prejme svoj izvod.

\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_  
Številka: NS

NAJEMODAJALEC oz. LASTNIK:

NAJEMNIK:

**STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE  
SLOVENIJE, javni sklad**  
mag. Črtomir Remec  
direktor

POROK:



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, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem (objavljen dne 17.2.2022, prenovljen 18.11.2022; v nadaljnjem besedilu: javni razpis) in določili 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 nadaljnjem besedilu: SZ-1), kot lastnik in najemodajalec izdaja naslednje

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

### **1. člen (splošne določbe)**

Splošni pogoji za oddajo stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji) podrobneje opredeljujejo pravice in obveznosti pogodbenih strank pri sklepanju najemnega razmerja za stanovanja, ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad preko javnega razpisa ponuja v najem proslcem z območja celotne Slovenije. Pojem stanovanja je opredeljen v vsakokratni najemni pogodbi in ga poleg stanovanjske enote, lahko sestavljajo še shramba in eno ali več parkirnih mest.

Splošni pogoji so enotni in veljajo za vse izbrane najemnike ter za vsa najemna stanovanja, določenih v javnem razpisu, v posamezni najemni pogodbi pa so opredeljene morebitne specifičnosti, ki se nanašajo na posameznega izbranega najemnika. Splošni pogoji so priloga in sestavni del najemne pogodbe.

### **2. člen (obveznosti – dolžnosti lastnika stanovanja)**

Lastnik stanovanja:

- izroči 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;
- v času trajanja te pogodbe odgovarja za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

### **3. člen (obveznosti – dolžnosti najemnika stanovanja)**

Najemnik mora:

- uporabljati najeto stanovanje ter skupne dele stavbe v skladu z zakonodajo, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja ter naprav povzročeno s strani najemnika, njegovih družinskih članov ali njegovih obiskovalcev. ter za škodo povzročeno zaradi neupoštevanja navodil glede letnih pregledov kurilnih naprav 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;
- v celoti poravnati stroške popravil v stanovanju, 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;

- pravočasno in v skladu z najemno pogodbo plačevati najemnino ter 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;
- pridobiti soglasje lastnika za bivanje osebe, ki ni navedena v najemni pogodbi in, ki v obdobju treh mesecev, več kot 60 dni, uporablja stanovanje poleg najemnika;
- predlagati lastniku sklenitev dodatka k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje določeni v vsakokratnem predpisu (trenutno Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11)) pri čemer se šteje, da so elementi, vzdrževanja, ki bremenijo najemnika neprofitnega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov, določeni tudi za najemnike tržnih najemnih stanovanj iz javnega razpisa;
- spoštovati voljo lastnika, da ne dovoli podnajema stanovanja ali njegovih posameznih delov;
- spoštovati voljo lastnika, da prepove bivanje domačih živali v stanovanju, če njihovo bivanje moti lastnika ali ostale stanovalce pri njihovi mirni rabi stanovanja ali ima njihovo bivanje za posledico škodo na stanovanju, kot na primer povečane vlažnosti v stanovanju, mehanske škode ali poslabšanja sanitarnih razmer;
- se vzdržati izvajanja aktivnosti v stanovanju, ki bi motile ostale stanovalce pri njihovi mirni rabi stanovanja ali imele za posledico škodo na stanovanju;
- spoštovati vse ostale elemente najemnega razmerja določene z zakonom, najemno pogodbo in temi Splošnimi pogoji.

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

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

Soglasje lastnika iz prejšnjega odstavka je hkrati tudi pooblastilo lastnika, da sme najemnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja.

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 najemnika, najemnik sam nosi stroške, sprememba ne ogroža interesa 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 najemnika, 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;
- postavitev nujnih anten in drugih naprav za radijski in televizijski sprejem v skladu s stanjem tehnike, če priključek na obstoječo napravo ni možen.

Lastnik že sedaj izrecno izjavlja, da bo skladno z določbo 4. odstavka 97. člena SZ-1 v primerih iz 2. odstavka 97. člena SZ-1 pogojeval soglasje s tem, da bo najemnik predmet najema ob njegovi vrnitvi vzpostavil v prejšnje stanje ali da se bo odpovedal povrnitvi lastnih vlaganj po 98. členu SZ-1.

#### **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.

#### **6. člen**

## **(popravila in izboljšave v najemnem stanovanju)**

Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravi:

- dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kablskega 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 prenavo 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 prenavne 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 (najemnina)**

Najemnino za stanovanje določi najemodajalec s posebnim sklepom o stanovanjski najemnini, ki je izračunana za vsako stanovanje na posamezni lokaciji ter razvidna iz seznama, ki je objavljen na spletni strani najemodajalca.

Mesečna najemnina se lahko spremeni s sklepom najemodajalca, pri čemer se smiselno upoštevajo predpisi o načinih valorizacije denarnih obveznosti ter morebitne spremembe poslovne politike lastnika, razmer na trgu najemnih stanovanj in spremembe stanovanjske zakonodaje. Uskladitev najemnin se izvede predvidoma na dan 1.4. vsako leto oziroma ob ponovni oddaji izpraznjenih stanovanj, v kolikor ni z zakonodajo za javna najemna stanovanja ali sklepom najemodajalca določeno drugače.

Za določitev in spreminjanje najemnin v javnih najemnih stanovanjih, sofinanciranih z evropskimi sredstvi iz Načrta za okrevanje in odpornost, veljajo določbe 116. člena SZ-1.

## **8. člen (drugi stroški)**

Najemnik mora poleg najemnine plačevati tudi obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja. Obratovalni stroški 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 priključka, uporabe telefona, kablenska televizija in RTV naročnina, pri čemer je najemnik dolžan sam urediti prijavo in odjavo;
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, boilerjev, štedilnikov, prezračevalnih naprav, kuhinjskih nap ter drugih naprav in ostalih elementov stanovanja;
8. nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
9. stroški rednega vzdrževanja stanovanja; kitanja in pleskanja sten in stropov ter sanacijo vlage in plesni, do razvoja katerih je prišlo kot posledica načina uporabe stanovanja;
10. 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 in ključev 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. Kot ključce se šteje tudi vhodne kartice, daljince, ključavnice na domofonih;
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
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 kemične priprave vode (menjava vodofona);
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.

Najemnik 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 lastniku nastanejo stroški, ker najemnik v roku ni sklenil take pogodbe, lahko lastnik zahteva povrnitev teh stroškov od najemnika.

Lastnik ima za predmet najema sklenjeno le zavarovalno polico za oseb in predmetov prazen prostor za običajne rizike. Za vse ostale zavarovalne primere in rizike lahko najemnik sam sklene ustrezno zavarovanje, pri čemer mora kopijo zavarovalne police posredovati v vednost lastniku. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja lastnika, lastnik ne odgovarja, stroške morebitne tovrstne škode pa nosi najemnik.

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

Lastnik 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.

Za pridobitev dovoljenja 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.

#### **10. 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, najemno 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;
- usklajevati višino najemnine ob smiselni uporabi predpisov o načinih valorizacije denarnih obveznosti;
- izvajati druge obveznosti in pravice, določene ali dogovorjene z zakonom, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji.

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

Pravice najemnika so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem skladno z zakonom, najemno 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;

- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku 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;
- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine;
- skladno s 93. členom SZ-1 zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti.

## **12. člen (odpoved najemnika)**

Najemnik lahko vselej odpove najemno pogodbo, sklenjeno za določen ali nedoločen čas, ne da bi zato navajal razloge, s 60 dnevnim odpovednim rokom. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

## **13. člen (krivdni odpovedni razlogi)**

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik 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 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, ki določa normative za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, v delu, ki se nanaša na najemnika;
4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba;
5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih, ko lastnik ne more odreči soglasja za posege;
7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem;
9. če najemnik lastniku ali njegovemu pooblaščenцу ne dopusti vstopa v stanovanje, da se 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;
10. če so najemnik in osebe, navedene v najemni 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 najem stanovanja po javnem razpisu ali za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom SZ-1.

## **14. člen (nekrivdni odpovedni razlogi)**

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštetih v zakonu, najemni pogodbi ali Splošnih pogojih le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje. Kaj pomeni primerno stanovanje, določata 10. in 106. člen SZ-1.

Brez utemeljenih razlogov je na ta način istemu najemniku najemno pogodbo mogoče odpovedati le enkrat. Utemeljene razloge določa 3. odstavek 106. člena SZ-1. Ta omejitev ne velja, kadar se izvajajo zamenjave zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda lastnika, pri čemer je treba najemniku prav tako zagotoviti stanovanje v skladu z drugim odstavkom tega člena. Stroške selitve nosi lastnik.

**15. člen**  
**(odpovedni roki najemne pogodbe)**

Lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 60 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 Splošnih pogojev.

Lastnik ne more 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.

**16. člen**  
**(sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika in po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti)**

Če najemnik umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika.

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 najemnik stanovanja, mora lastnik stanovanja skleniti najemno 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 lastnik stanovanja skleniti najemno 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.

**17. člen**  
**(izjemno nadaljevanje najemnega razmerja brez javnega razpisa)**

Če najemnik stanovanja 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 lastnik najemno pogodbo brez javnega razpisa z enim od ožjih družinskih članov, ki ob izselitvi najemnika prebiva v stanovanju, ima v njem prijavljeno stalno prebivališče in je naveden v najemni pogodbi kot uporabnik. Vse stroške sklenitve nove najemne pogodbe nosi novi najemnik.

**18. člen**  
**(menjava najemnika in uporabnika)**

Najemnik lahko lastniku kadarkoli predlaga, da z uporabnikom stanovanja, ki je naveden v najemni pogodbi, zamenjata vloge v pogodbenem razmerju, tako da uporabnik prevzame vse obveznosti najemnika, najemnik pa prevzame vse obveznosti uporabnika – poroka. V tem primeru se sklene nova najemna pogodba, vse stroške pa nosi najemnik.

**19. člen**  
**(menjava stanovanja)**

Lastnik lahko na predlog najemnika v utemeljenih primerih (npr. povečanje števila članov gospodinjstva, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, napake na stanovanju, ki onemogoča normalno rabo stanovanja,...) izda sklep o zamenjavi stanovanja brez javnega razpisa, če razpolaga z ustreznim stanovanjem za te namene.

V tem primeru se sklene nova najemna pogodba, vse stroške pa nosi najemnik, razen v primeru napak na stanovanju, ki niso nastale zaradi nepravilne rabe stanovanja.

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

Lastnik privoli v sklenitev dodatka k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, 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, 47/14 in [153/21](#)).

Pogodbeni stranki skleneta dodatek k najemni pogodbi tudi v primeru valorizacije tržne najemnine skladno z določbami najemne pogodbe ter v primeru drugih sprememb in dopolnitev najemne pogodbe, ki izhajajo iz spremembe zakonodaje ali načina in namena poslovanja lastnika predmeta najema.

**21. člen**  
**(obveznosti porokov)**

Polnoletne osebe, za katere je skladno z najemno pogodbo ali dodatki k njej določeno, da bodo z najemnikom uporabljale stanovanje (uporabniki) so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom najemne pogodbe in dodatkov k njej odgovarjajo lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po najemni pogodbi in dodatkih k njej. Lastnik lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poročstvo).

**22. člen**  
**(predaja stanovanja po prenehanju najemnega razmerja)**

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje 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 ter izročiti prazno oseb in stvari.

Najemnik in uporabniki po najemni pogodbi so dolžni ob predaji stanovanja odjaviti stalno oziroma začasno bivališče na naslovu stanovanja, ki je predmet te najemne pogodbe, ter ob primopredaji stanovanja lastniku ali njegovemu pooblaščenцу izročiti potrdila o odjavi vseh uporabnikov stanovanja.

Predaja stanovanja se izvrši preko pooblaščenca lastnika, ki ob tem pripravi zapisnik, ki vsebuje tudi opis stanja stanovanja ob predaji.

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

Najemnik je odgovoren za škodo, ki izvira iz uporabe stanovanja in nastane na drugih posameznih 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 oseb, ki z njim prebivajo.

**24. člen**  
**(povišanje najemnine v primeru kršitev)**

V primeru, da je najemnik izbran za najem stanovanja po javnem razpisu na podlagi navajanja neresničnih podatkov v prijavi, ali v primeru, da najemnik v stanovanju opravlja dejavnost ali ga oddaja v podnajem brez dovoljenja lastnika ali obstaja izkazana namera oddaje stanovanj v podnajem, mora od

dneva ugotovitve te kršitve do prekinitve najemnega razmerja plačevati tržno najemnino, določeno s sklepom, zvišano za 30 %.

#### **25. 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.

Najemnik se zborov etažnih lastnikov ne udeležuje. Lastnik bo skladno z najemno pogodbo obveščal najemnika o tistih sklepih zborov etažnih lastnikov, ki se tičejo najemnika.

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

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

#### **27. 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 tudi 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 kot dan prejema šteje naslednji dan po odpremi. Predmetna določba ne velja, če je z zakonom določen drugačen način obveščanja.

Najemnik pooblašča lastnika ter mu dovoljuje, da njegove osebne podatke zbira, hrani in obdeluje v zvezi z najemnim razmerjem ter da pri pristojnih organih preverja resničnost in spremembe osebnih podatkov.

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

Ljubljana, dne 18.11.2022  
Številka: 47833-145/2017

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad

mag. Črtomir Remec  
direktor