



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, ki ga zastopa dr. Žiga Andoljšek, direktor skladno s pooblastili 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Ur. l. RS, št. 6/2011) na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVETL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011 in 40/2012-ZUJF, v nadaljevanju: SZ-1) in Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem (objavljen dne 15.02.2013, v nadaljevanju javni razpis), kot lastnik in najemodajalec izdaja spremenjene in dopolnjene

SPLOŠNE POGOJE ZA ODDAJO STANOVANJ V NAJEM

1. člen (splošne določbe)

Splošni pogoji za oddajo stanovanj v najem (v nadaljevanju: Splošni pogoji) podrobneje opredeljujejo pravice in obveznosti pogodbenih strank pri sklepanju najemnega razmerja za stanovanja, ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad preko Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem ponuja v najem proslcem na območju celotne Slovenije. Pojem stanovanja je opredeljen v vsakokratni najemni pogodbi in ga lahko sestavljajo stanovanjska enota, shramba in eno ali več parkirnih mest.

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

2. člen (obveznosti – dolžnosti lastnika stanovanja)

Lastnik stanovanja:

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

3. člen (obveznosti - dolžnosti najemnika stanovanja)

Najemnik mora:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja ter naprav povzročeno s strani najemnika, njegovih družinskih članov ali njegovih obiskovalcev;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno in po potrebi v primeru elementarnih nesreč ali na podlagi pritožbe drugih lastnikov oziroma najemnikov;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- 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 o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.
- spoštovati voljo lastnika, da podnajem delov ali celotnega stanovanja ni dovoljen,
- spoštovati vse elemente najemnega razmerja določene s 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. Soglasje lastnika iz prejšnjega odstavka je hkrati tudi pooblastilo lastnika, da sme najemnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja.

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

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

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

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

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

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

Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravijo:

- dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kableskega 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 prenove zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi lastnik.

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

7. člen (najemnina)

Najemnina se plačuje v višini določeni s sklepom direktorja Stanovanjskega sklada RS na podlagi plačilnega naloga, katerega najemniku izstavi najemodajalec in sicer najpozneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec.

Najemniki, ki se vselijo do vključno 8. v mesecu, dobijo plačilni nalog za plačilo najemnine za tekoči mesec, pri čemer se upošteva dejansko število dni, z rokom plačila do konca tekočega meseca. Najemniki, ki se vselijo po 8. v mesecu prejmejo dva plačilna naloga za plačilo najemnine v naslednjem mesecu po vselitvi (za prejšnji in tekoči mesec) z rokom plačila do konca meseca.

8. člen (drugi stroški)

Najemnik mora poleg najemnine iz predhodnega člena plačevati tudi obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja in sicer zlasti:

A. INDIVIDUALNI OBRATOVALNI STROŠKI:

1. Stroški za ogrevanje, porabljeno električno in vodo, kanalščino in odvoz smeti za stanovanje;
2. 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;
3. Stroški telefonskega priključka, uporabe telefona, kabelska televizija in RTV naročnino;
4. 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;
5. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
6. Stroški rednega vzdrževanja;
7. Stroški izvajanja upravljanja stanovanj;
8. 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, vode za obratovanje skupnih naprav (npr. dvigal, požarne centrale...) in skupne prostore, najem zabojujnikov za odpadke, odvoz smeti v skupnih prostorih ter drugi komunalni stroški;
2. Zavarovanje skupnih prostorov in naprav;
3. Stroški za kanalščino, ter čiščenje skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča, s potrebnim materialom in orodjem;
4. Strošek za plačilo hišnika in čistilke ter nabava čistil, nabava in vzdrževanje 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 zamenjava razbitih stekel v osebnih in tovornih dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe, v kolikor 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. Redni (mesečni) kontrolni pregledi toplotne postaje in kotlovnice;
10. Redni (mesečni) kontrolni pregledi etažne centralne kurjave;
11. Redni (mesečni) kontrolni pregledi dvigal;
12. Redni kontrolni pregledi gasilnih aparatov in naprav požarne varnosti – požarna centrala;
13. Čiščenje skupnih prostorov;
14. Čiščenje lončenih, oljnih in drugih peči ter štedilnikov;
15. Čiščenje zračnikov in dimnikov ter pregledovanje le-teh;
16. Čiščenje vertikalne in horizontalne kanalizacije z priključkom na javno kanalizacijo, čistilno napravo ali septično jamo;

17. Čiščenje jaškov za smeti;
18. Čiščenje snega in ledu po veljavnem odloku o zimski službi, (razen na strehi, strešnih vencih in napuščih, kar je strošek lastnika);
19. Odstranjevanje snega iz dovoznih in dostavnih poti, parkirnih prostorov, streh in ledenih sveč z napuščev
20. Drugo čiščenje in vzdrževanje dostopnih poti, parkirnih prostorov, prostorov za spravljanje posod za smeti ter bivalnega okolja: zelenih površin (košnja 3–5 krat letno), živih mej in dreves (obrezovanje 1–krat letno), ograj, peskovnikov, igral otroških igrišč ter drugih naprav in površin, ki spadajo k posamezni stanovanjski stavbi oziroma skupini stavb;
21. Zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe;
22. Pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v kuhinji, sanitarijah in predsobah (v primeru mehanske poškodbe);
23. Beljenje in pleskanje skupnih prostorov (hodnikov, stopnišča, sušilnic, kolesarnice, skupne kleti in ipd;) in naprav stavbe;
24. Vsa popravila, ki so potrebna zaradi povzročenih poškodb s strani uporabnika in oseb, ki pridejo v večstanovanjsko stavbo s povabilom oziroma pozivom tega uporabnika ali oseb, ki z njima prebivajo;
25. Popravilo poškodovanih lesenih izdelkov in vgrajenih omar ter po potrebi zamenjava tečajev, kljuk, ključavnic in ostalega okovja na teh izdelkih (v primeru mehanske poškodbe);
26. Vzdrževanje, popravila in zamenjava vhodnih zvoncev, domofonov, kljuk na vratih in oknih skupnih prostorov, razbitih stekel in oglasnih desk (v primeru mehanske poškodbe);
27. Pregled in servisiranje kurilnice, toplotnih postaj, skupnih števec in drugih skupnih merilnih naprav, dvigala, požarne centrale... ki služijo stavbi kot celoti;
28. Praznjenje septičnih jam, kjer ni javne kanalizacije in lovilcev peska ter odpadnih olj;
29. Redni pregledi in čiščenja čistilnih naprav, kjer ni javne kanalizacije
30. Kemična priprava vode (menjava vodofona);
31. Vzdrževanje skupnih RTV in kabelskih instalacij,
32. Stroški izvajanja upravljanja skupnih delov in naprav;
33. 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 na zahtevo skleniti pogodbo ali dodatek k pogodbi za opravljanje oziroma dobavo komunalnih, energetskih in komunikacijskih storitev v roku, določenem v zahtevi. Lastnik ima za predmet najema po tej pogodbi sklenjeno le zavarovalno polico za oseb in predmetov prazen prostor za običajne rizike. Za vse ostalo najemnik lahko sam sklene ustrezno zavarovanje in kopijo zavarovalne police posreduje v vednost lastniku. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja lastnika, lastnik ne odgovarja in morebitne tovrstne stroške nosi najemnik.

9. člen (opravljanje dejavnosti v stanovanju)

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

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

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 in sklenjeno najemno pogodbo,
- vstopiti v stanovanje skladno s SZ-1 in
- izvajati druge s sklenjeno najemno pogodbo ali zakonom določene in dogovorjene obveznosti in pravice.

11. člen (pravice najemnika stanovanja)

Pravice najemnika so:

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

2. člen (odpoved najemnika)

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

13. člen (krivdni odpovedni razlogi)

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik, 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 iz 125. člena SZ-1 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 iz 97. člena SZ-1;
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 ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena SZ-1;
9. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
10. če 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 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 103. členu zakona ali najemni pogodbi le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

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

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

Istemu najemniku je mogoče odpovedati najemno pogodbo pod pogoji iz prvega odstavka tega člena brez utemeljenih razlogov le enkrat. Kot utemeljen razlog se štejejo lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana kot tudi če zaradi objektivnih okoliščin, vezanih na stanovanje, nadaljnje bivanje v tem stanovanju ni več mogoče (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne

stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno). Za lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana se šteje zlasti povečanje števila njegovih ožjih družinskih članov, povečanje števila gospodinjstev, upošteva merila glede primernosti stanovanja po 10. členu tega zakona.

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

15. člen (odpovedni roki najemne pogodbe)

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

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

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

16. člen (sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika)

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 ožji družinski člani ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči sodišče v nepravdnem postopku.

17. člen (sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti)

Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli. Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njunih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera.

Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu s 112. členom SZ-1.

Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti.

18. člen (dodatek k najemni pogodbi)

Lastnik bo privolil 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.

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

19. člen (obveznosti porokov)

Polnoletne osebe, za katere je skladno z najemno pogodbo ali dodatki k njej določeno, da bodo z najemnikom uporabljale stanovanje so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom te pogodbe odgovarjajo lastniku

enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po tej pogodbi. Lastnik lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

20. 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 izročiti prazno oseb in stvari. Najemnik je dolžan ob predaji stanovanja odjaviti stalno oziroma začasno bivališče na stanovanju, ki je predmet te najemne pogodbe, za kar je dolžan pri primopredaji stanovanja izročiti tudi potrdilo o odjavi.

Predaja stanovanje se izvrši preko pooblaščenca lastnika, ki v njegovem imenu pripravi zapisnik o stanju stanovanja.

21. člen **(sklenitev nove najemne pogodbe po odpovedi najemnega razmerja)**

Najemnik, ki je s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom sklenil najemno razmerje pred objavo Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem in sprejemom teh Splošnih pogojev, po Javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj iz leta 2010 ali po Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem iz leta 2013 in mu je bilo s pravnomočno sodno odločbo odpovedano najemno razmerje, lahko po plačilu vseh zapadlih obveznosti in stroškov postopka, na podlagi vloge, z lastnikom stanovanja sklene novo najemno pogodbo za isto stanovanje brez izbora, pod pogoji, ki veljajo v Javnem razpisu in za oddajo stanovanj in teh Splošnih pogojih ali se prijavi na razpis za najem drugega stanovanja.

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

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

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

23. 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.

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

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

25. člen **(končne določbe)**

S temi Splošnimi pogoji za oddajo stanovanj v najem se v celoti nadomestijo Splošni pogoji za najem št. 4231-2/13 z dne 21.02.2013.

Za urejanje medsebojnih pravic in obveznosti lastnika in najemnika, ki niso urejene s temi Splošnimi pogoji, se uporabljajo določbe najemne pogodbe in stanovanjske ter druge zakonodaje, ki ureja področje oddaje v

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

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

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

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

V Ljubljani, dne 18.07.2013
Številka: 4231-2/13

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

Dr. Žiga Andoljšek.
Direktor





Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, ki ga zastopa dr. Žiga Andoljšek, direktor skladno s pooblastili 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Ur. l. RS, št. 6/2011) na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011in 40/2012-ZUJF, v nadaljevanju: SZ-1) in Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem (objavljen dne 15.02.2013, v nadaljevanju javni razpis), 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 nadaljevanju: 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 za oddajo stanovanj v najem ponuja v najem proslcem na območju celotne Slovenije. Pojem stanovanja je opredeljen v vsakokratni najemni pogodbi in ga lahko sestavljajo stanovanjska enota, shramba in eno ali več parkirnih mest.

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

2. člen (obveznosti – dolžnosti lastnika stanovanja)

Lastnik stanovanja:

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

3. člen (obveznosti - dolžnosti najemnika stanovanja)

Najemnik mora:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja ter naprav povzročeno s strani najemnika, njegovih družinskih članov ali njegovih obiskovalcev;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno in po potrebi v primeru elementarnih nesreč ali na podlagi pritožbe drugih lastnikov oziroma najemnikov;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- 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 o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.
- spoštovati voljo lastnika, da podnajem delov ali celotnega stanovanja ni dovoljen,
- spoštovati vse elemente najemnega razmerja določene s 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 pisanega soglasja lastnika. Soglasje lastnika iz prejšnjega odstavka je hkrati tudi pooblastilo lastnika, da sme najemnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja.

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

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

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

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

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

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

Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravijo:

- dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kableskega 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 prenove zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi lastnik.

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

7. člen (drugi stroški)

Najemnik mora poleg najemnine iz predhodnega člena plačevati tudi obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja in sicer zlasti:

A. INDIVIDUALNI OBRATOVALNI STROŠKI:

1. Stroški za ogrevanje, porabljeno elektriko in vodo, kanalščino in odvoz smeti za stanovanje;
2. 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;
3. Stroški telefonskega priključka, uporabe telefona, kabelska televizija in RTV naročnino;
4. 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;
5. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
6. Stroški rednega vzdrževanja;
7. Vse 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, vode za obratovanje skupnih naprav (npr. dvigal, požarne centrale...) in skupne prostore, najem zabojnikov za odpadke, odvoz smeti v skupnih prostorih ter drugi komunalni stroški;
2. Zavarovanje skupnih prostorov in naprav;
3. Stroški za kanalščino, ter čiščenje skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča, s potrebnim materialom in orodjem;
4. Strošek za plačilo hišnika in čistilke ter nabava čistil, nabava in vzdrževanje 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 zamenjava razbitih stekel v osebnih in tovornih dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe, v kolikor 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. Redni (mesečni) kontrolni pregledi toplotne postaje in kotlovnice;
10. Redni (mesečni) kontrolni pregledi etažne centralne kurjave;
11. Redni (mesečni) kontrolni pregledi dvigal;
12. Redni kontrolni pregledi gasilnih aparatov in naprav požarne varnosti – požarna centrala;
13. Čiščenje skupnih prostorov;
14. Čiščenje lončenih, oljnih in drugih peči ter štedilnikov;
15. Čiščenje zračnikov in dimnikov ter pregledovanje le-teh;
16. Čiščenje vertikalne in horizontalne kanalizacije z priključkom na javno kanalizacijo, čistilno napravo ali septično jamo;
17. Čiščenje jaškov za smeti;
18. Čiščenje snega in ledu po veljavnem odloku o zimski službi, (razen na strehi, strešnih vencih in napuščih, kar je strošek lastnika);
19. Odstranjevanje snega iz dovoznih in dostavnih poti, parkirnih prostorov, streh in ledenih sveč z napuščev
20. Drugo čiščenje in vzdrževanje dostopnih poti, parkirnih prostorov, prostorov za spravljanje posod za smeti ter bivalnega okolja: zelenih površin (košnja 3–5 krat letno), živih mej in dreves (obrezovanje 1–krat letno), ograj, peskovnikov, igral otroških igrišč ter drugih naprav in površin, ki spadajo k posamezni stanovanjski stavbi oziroma skupini stavb;
21. Zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe;
22. Pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v kuhinji, sanitarijah in predsobah (v primeru mehanske poškodbe);

23. Beljenje in pleskanje skupnih prostorov (hodnikov, stopnišča, sušilnic, kolesarnice, skupne kleti in ipd;) in naprav stavbe;
24. Vsa popravila, ki so potrebna zaradi povzročenih poškodb s strani uporabnika in oseb, ki pridejo v večstanovanjsko stavbo s povabilom oziroma pozivom tega uporabnika ali oseb, ki z njima prebivajo;
25. Popravilo poškodovanih lesenih izdelkov in vgrajenih omar ter po potrebi zamenjava tečajev, kljuk, ključavnic in ostalega okovja na teh izdelkih (v primeru mehanske poškodbe);
26. Vzdrževanje, popravila in zamenjava vhodnih zvoncev, domofonov, kljuk na vratih in oknih skupnih prostorov, razbitih stekel in oglasnih desk (v primeru mehanske poškodbe);
27. Pregled in servisiranje kurilnice, toplotnih postaj, skupnih števec in drugih skupnih merilnih naprav, dvigala, požarne centrale... ki služijo stavbi kot celoti;
28. Praznjenje septičnih jam, kjer ni javne kanalizacije in lovilcev peska ter odpadnih olj;
29. Redni pregledi in čiščenja čistilnih naprav, kjer ni javne kanalizacije
30. Kemična priprava vode (menjava vodofona);
31. Vzdrževanje skupnih RTV in kabelskih instalacij.

Najemnik je dolžan z dobavitelji posameznih storitev na zahtevo skleniti pogodbo ali dodatek k pogodbi za opravljanje oziroma dobavo komunalnih, energetskih in komunikacijskih storitev v roku, določenem v zahtevi. Lastnik ima za predmet najema po tej pogodbi sklenjeno le zavarovalno polico za oseb in predmetov prazen prostor za običajne rizike. Za vse ostalo najemnik lahko sam sklene ustrezno zavarovanje in kopijo zavarovalne police posreduje v vednost lastniku. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja lastnika, lastnik ne odgovarja in morebitne tovrstne stroške nosi najemnik.

8. člen (opravljanje dejavnosti v stanovanju)

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

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

9. člen (pravice lastnika stanovanja)

Lastnik ima pravico:

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

10. člen (pravice najemnika stanovanja)

Pravice najemnika so:

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

11. člen (odpoved najemnika)

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

12. člen (krivdni odpovedni razlogi)

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik, 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 iz 125. člena SZ-1 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 iz 97. člena SZ-1;
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 ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena SZ-1;
9. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
10. če 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 pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom SZ-1.

13. člen (nekrivdni odpovedni razlogi)

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

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

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

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

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

14. člen (odpovedni roki najemne pogodbe)

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

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

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

15. člen (sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika)

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 ožji družinski člani ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči sodišče v nepravdnem postopku.

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

Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli. Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njunih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera.

Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu s 112. členom SZ-1.

Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti.

17. člen (dodatek k najemni pogodbi)

Lastnik bo privolil 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.

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

18. člen (obveznosti porokov)

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

19. 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 izročiti prazno oseb in stvari. Najemnik je dolžan ob predaji stanovanja odjaviti stalno

oziroma začasno bivališče na stanovanju, ki je predmet te najemne pogodbe, za kar je dolžan pri primopredaji stanovanja izročiti tudi potrdilo o odjavi.

Predaja stanovanje se izvrši preko pooblaščenca lastnika, ki v njegovem imenu pripravi zapisnik o stanju stanovanja.

20. člen
(odgovornost za povzročeno škodo)

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

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

21. 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.

22. člen
(spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev)

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

23. člen
(končne določbe)

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

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

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

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

V Ljubljani, dne 21.02.2013
Številka: 4231-2/13

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

Dr. Žiga Andoljšek.
Direktor

