

NAJEMNA POGODBA,
Št.: OS-____/2025, 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, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljevanju: SZ-1), Javnega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem z dne 22.4.2022, prenovljen 24.7.2025 in 16.3.2026 (v nadaljevanju: javni razpis), prijave na razpis z dne _____ in obvestila o izboru z dne _____ med pogodbenima strankama

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

ter

_____; EMŠO/matična številka: _____, davčna številka: _____, stanujoč _____ (v nadaljevanju: najemnik)

in

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

kakor sledi:

I. PREDMET NAJEMA

1. člen

Predmet najema po tej pogodbi je _____ sobna stanovanjska enota z evidenčno oznako _____, s sorazmernim deležem na skupnih delih in napravah, ki se nahaja na naslovu _____.

GURS ID	Oznaka in opis
	Stanovanje
	Shramba

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

Uporabna površina stanovanja brez parkirnega mesta znaša ____m² in izhaja iz podatkov Registra nepremičnin pri GURS.

2. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki sklepata najemno razmerje za nedoločen / določen čas.

* samo za prosilce, ki uveljavljajo prednost po pravilih iz Javne najemne službe: Najemno razmerje se lahko podaljša, najdlje za obdobje podaljšanja najemne pogodbe, ki jo ima najemnik ali uporabnik, sklenjeno s Skladom za oddajo lastne nepremičnine po pravilih javnega najema stanovanj na podlagi SZ-1.

Najemno razmerje preneha predčasno, pred potekom dobe za katerega je bilo sklenjeno, in sicer z dnem poteka odpovednega roka oziroma z dnem prenehanja najemne pogodbe (če ta preneha drugače kot z odpovedjo), ki jo ima najemnik ali uporabnik, sklenjeno s Skladom za oddajo lastne nepremičnine

po pravilih Javne najemne službe, ki jo izvaja Sklad oziroma javnega najema stanovanj na podlagi SZ-1.

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:

Ime in priimek	Sorodstveno razmerje	EMŠO

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

V primeru povečanja gospodinjstva z osebami, ki niso navedene v tabeli nad prejšnjim odstavkom, pa jih je 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, pri čemer morajo tudi ti uporabniki izpolnjevati pogoje po javnem razpisu. Najemodajalec v sklenitev privoli, če je stanovanje še primerno za povečano število oseb, pri čemer se za presojo primernosti stanovanja smiselno uporablja Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25) ter vsakokratni predpis, ki ureja določitev površinskih standardov za prijavo prebivališča.

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.

V primeru morebitne ugotovljene opustitve dolžnosti prijave spremembe glede uporabnikov skladno s tem členom najemodajalec najemnika opomni z dopisom, da krši najemno pogodbo in da je opustitev odpovedni razlog, opiše kršitev in način odprave odpovednega razloga ter mu določi primeren rok za odpravo odpovednega razloga na ureditev in mu določi rok za odpravo. V kolikor tudi v tem roku najemnik ne uredi stanja, se šteje, da je nastopil razlog po najemni pogodbi za odpoved pogodbe s strani lastnika in lastnik lahko najemniku odpove najemno pogodbo.

4. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v stanovanju ne bo sprejemal drugih uporabnikov ali stanovanja oziroma njegovega dela oddajal v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe in brez pisnega dovoljenja lastnika. Enako velja tudi za pripadajoče prostore stanovanju in parkirno mesto.

Najemnik s podpisom te pogodbe za potrebe preveritve suma oddaje v podnajem izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу naključni ogled stanovanja oziroma predmeta najema iz 1. člena te pogodbe na katerem se evidentirata stanje in raba.

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 oskrbovanih 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 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 obveznosti povezanih s stanovanjem (npr. stroški porabljene električne energije, ipd.).

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 stanovanjih, sofinanciranih z evropskimi sredstvi iz Načrta za okrevanje in odpornost, veljajo določbe 3. odstavka 115. člena SZ-1. Podatki o najemninah so razvidni iz javno objavljenega seznama stanovanj s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti.

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

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 prosto oblikovano najemnino, določeno s sklepom, zvišano za 30 %.

7. člen

Pred prevzemom stanovanja najemnik plača varščino za najeto stanovanje v višini treh mesečnih najemnin določenih s to pogodbo. Neobrestovani znesek v višini 500,00 EUR, ki je bil vplačan kot dokazilo za resnost ponudbe ob prijavi za najem, se všteje v varščino.

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.

V. 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 dnevним 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, tej pogodbi ter v 103., 105., 106. členu, 112. in 112. a členu SZ-1.

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo, razen v primeru odpovednega razloga iz 8. točke prvega odstavka 103. člena SZ-1 (tj. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika, kot to določa 84. člen tega zakona); lahko lastnik odpove najemno pogodbo s tožbo brez predhodnega pisnega opozorila 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.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

9. člen

Najemodajalec izroči - preda, najemnik pa prevzame v najem stanovanje iz 1. člena te najemne pogodbe. Za odpravo morebitnih napak oziroma poškodb v stanovanju ali na ob prevzemu vgrajeni opremi, ki ovira normalno uporabo stanovanja v najem, pogodbeni stranki določata rok, ki znaša 30 dni od dneva zapisniškega prevzema stanovanja.

Najemodajalec najemniku ob primopredaji izroči kopijo zapisnika o ugotovitvi stanja stanovanja ob oddaji v najem ter izpolnjen in podpisani SODO obrazec.

10. člen

V primeru, da najemnik najkasneje v roku enega meseca po sklenitvi najemne pogodbe brez krivde najemodajalca ne prevzame stanovanja v svojo posest, se takoj po preteku roka šteje, da najemnik nepreklicno odstopa od sklenjene najemne pogodbe s takojšnjim učinkom.

11. 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.

12. člen

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

13. člen

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe krije lastnik, 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.

14. člen

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

Overitev podpisa najemnika in morebitnih porokov ni potrebna, kadar je njihov podpis izveden s kvalificiranimi digitalnimi potrdili za fizične osebe.

Pogodba je napisana v toliko izvodih, kolikor je pogodbenih strank. Vsaka pogodbeni stranka prejme svoj izvod. Notarsko overjen izvod prejme najemodajalec.

Datum: _____

Številka: OS-____/2025

NAJEMODAJALEC - LASTNIK :

NAJEMNIK:

**STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE
SLOVENIJE, javni sklad**

mag. Črtomir Remec
predsednik uprave

POROK:

Priloge:

- Splošni pogoji za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem