



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, ki ga zastopa predsednik uprave 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, 31/21, 132/23 in 87/24), Javnega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (objavljen dne 26.4.2022, prenovljen dne 24.7.2025; v nadaljnjem besedilu: javni razpis) in določili Stanovanjskega zakona a (Stanovanjski zakon (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 in 61/24; v nadaljnjem besedilu: SZ-1)) kot lastnik in najemodajalec izdaja naslednje

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

### **1. člen (splošne določbe)**

Splošni pogoji za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji) podrobneje opredeljujejo pravice in obveznosti pogodbenih strank pri sklepanju najemnega razmerja za oskrbovana stanovanja (v nadaljevanju: stanovanja), ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, preko javnega razpisa ponuja v najem prosiščem 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;
- 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;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- 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 elementi vzdrževanja bremenijo najemnika stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov določeni tudi za najemnike stroškovnih najemnih stanovanj in oskrbovanih 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 opravijo:

- dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kabelskega in telefonskega priključka, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in tako dalje),
- dela za zmanjšanje porabe energije in vode, razen če bi to za 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 prenovo 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)**

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 najemnini se izvede 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 najemnini 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 stroške vzdrževanja skladno s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11) in obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja in pripadajočih delov.

#### **A. INDIVIDUALNI STROŠKI:**

1. stroški storitev upravljanja stavbe in skupnih delov;
2. stroški energentov, omrežnine in porabe elektrike;
3. vsi stroški ogrevanja, tudi poraba plina, v kolikor niso zajeti v točki 2. (etažno ogrevanje), ki zajemajo stroške energenta, kurjača in čiščenja ter servisiranja kurilnih naprav in druge materialne stroške, ki so povezani z rednim vzdrževanjem;
4. stroški telefonskega priključka, uporabe telefona, kabelska televizija in RTV naročnina, pri čemer je najemnik dolžan sam urediti prijavo in odjavo;
5. stroške vode, vodarine, omrežnine, okoljske dajatve, stroški kanalščine in odvoz odpadkov za stanovanje in vse pripadajoče dele stanovanja;
6. čiščenje, odmašitve in vzdrževanje iztočnih pip, baterij, umivalnikov, kopalnih kadi, prh, pomivalnih korit, talnih sifonov, straniščnih školjk, sedežnih WC desk, izplakovalnih kotličkov in drugih pripadajočih sifonov;
7. stroški popravil in odprave napak na vseh elementih in napravah stanovanja, ki so nastali zaradi nepravilnega oziroma malomarnega načina uporabe stanovanja in vseh njegovih delov;
8. redni pregledi, čiščenje, servisiranje in drugi materialni stroški električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, prezračevalnih naprav (tudi menjava filtrov), kuhinjskih nap, protipožarnih vhodnih vrat ter drugih naprav in ostalih elementov stanovanja v skladu z navodili izvajalca / proizvajalca;
9. nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
10. stroški dezinfekcije in deratizacije v stanovanju, ki so nastali zaradi nepravilnega oziroma malomarnega načina uporabe stanovanja in vseh njegovih delov;
11. stroški rednega vzdrževanja stanovanja, kitanja in pleskanja sten in stropov ter sanacijo vlage in plesni, do razvoja katerih je prišlo kot posledica nepravilnega oziroma malomarnega načina uporabe stanovanja in vseh njegovih delov;

#### B. SKUPNI STROŠKI:

1. stroški za ogrevanje, porabljeno električno energijo, drugih energij in vode za obratovanje skupnih naprav (npr. dvigal, požarne centrale, centralni prezračevalni sistemi,...) in skupne prostore, najem zabojnikov za odpadke, odvoz smeti v skupnih prostorih ter vsi drugi skupni komunalni stroški;
2. stroške vode, vodarine, omrežnine, okoljske dajatve, stroški za kanalščino za čiščenje skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča;
3. stroški hišnika in čiščenja skupnih prostorov in delov ter pripadajočega zemljišča, nabave čistil in materiala za izvedbo storitev;
4. stroški drugega čiščenja in redno vzdrževanje dostopnih poti, parkirnih prostorov, smetarnikov, ekoloških otokov ter bivalnega okolja: košnja in vzdrževanje zelenih površin, živih mej in dreves, ograj, peskovnikov, igral otroških igrišč ter drugih naprav in površin, ki spadajo k posamezni stanovanjski stavbi oziroma skupini stavb;
5. stroški popravila in zamenjave ključavnic in ključev samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjave razbitih stekel v osebni in tovarni dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe, če je povzročitelj škode neznan. Kot ključ se šteje tudi vhodne kartice, daljince, ključavnice na nabiralnikih;
6. stroški čiščenja snega in ledu po veljavnem odloku o zimski službi (razen na strehi, strešnih vencih in napuščih, kar je strošek lastnika);
7. stroški odstranjevanja snega z dovoznih in dostavnih poti, parkirnih prostorov;
8. stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije skupnih delov, ki je posledica nepravilnega oziroma malomarnega načina uporabe;
9. stroški reševanja iz dvigala;
10. stroški telefonskih linij v dvigalu, priklopa na klicni center, požarne centrale in stroški prenosa protipožarnega signala;
11. stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov dvigal;
12. stroški rednih kontrolnih pregledov ogrevalnih naprav, sistemov in servisov centralne kurjave, toplotne postaje in kotlovnice v skladu z navodili veljavne zakonodaje;
13. stroški mehčanja vode;
14. stroški rednih kontrolnih pregledov centralnih prezračevalnih sistemov v skladu z navodili proizvajalcev, vključno z menjavo filtrov;
15. stroški rednih kontrolnih pregledov in servisov gasilnih aparatov in naprav požarne varnosti – požarna centrala;

16. stroški pregleda sistemov aktivne požarne zaščite (APZ) - sistemi za odkrivanje in javljanje požara, sistemi za odkrivanje in javljanje gorljivih plinov ali par, sistemi za nadzor dima in toplote (NDT), gasilni sistemi in varnostna razsvetljava;
17. stroški zamenjave svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe;
18. stroški čiščenja in pregledovanja zračnikov in dimnikov;
19. stroški čiščenja in rednega pregledovanja vertikalne in horizontalne kanalizacije s priključkom na javno kanalizacijo, čistilno napravo ali septično jamo;
20. stroški rednih pregledov in čiščenja čistilnih naprav, kjer ni javne kanalizacije;
21. stroški beljenja in pleskanja skupnih prostorov (hodnikov, stopnišč, sušilnic, kolesarnic, skupne kleti in podobno) in naprav stavbe;
22. stroški vseh popravil na elementih in napravah stavbe, 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;
23. vsi drugi stroški, ki izhajajo iz vsakokratnih sklenjenih pogodb s strani upravnika in so potrebni za redno obratovanje stavbe.

Najemnik je dolžan z dobavitelji posameznih storitev (električna energija, energetika, komunala) skleniti pogodbo za opravljanje oziroma dobavo storitev v roku 8 dni po prevzemu stanovanja. Če lastniku nastanejo stroški, ker najemnik v roku ni sklenil pogodbe za posamezne storitve, lahko lastnik zahteva povrnitev teh stroškov od najemnika.

Lastnik ima za predmet najema sklenjeno zavarovalno polico za oseb in predmetov prazen prostor. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja lastnika, lastnik ne odgovarja, stroške morebitne tovrstne škode pa v celoti 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;
- 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 in pripadajočimi deli skladno z zakonom, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji;
- opraviti popravila v stanovanju in pripadajočih delih, 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 naštet 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 (predčasno prenehanje trajanja najemne pogodbe za najemnike, ki so bili izbrani v okviru prednosti iz naslova Javne najemne službe)**

Trajanje najema po najemnih pogodbah, sklenjenih z najemniki, ki so bili izbrani z uveljavljanjem prednosti iz naslova Javne najemne službe, ki jo izvaja Sklad, oziroma javnega najema stanovanj skladno s SZ-1, je vezano na obdobje, za katero je sklenjena najemna pogodba, ki jo ima najemnik ali druga oseba - uporabnik sklenjeno s Skladom za oddajo lastne nepremičnine po pravilih javnega najema stanovanj skladno s SZ-1.

V primerih iz prejšnjega odstavka najemno razmerje po tem razpisu preneha predčasno, torej pred potekom dobe, za katero 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 skladno s SZ-1.

Najemno razmerje po tem razpisu se lahko podaljša, najdlje za obdobje podaljšanja najemne pogodbe, ki jo ima najemnik ali uporabnik, sklenjeno s Skladom za oddajo lastne nepremičnine iz naslova Javne najemne službe, ki jo izvaja Sklad oziroma javnega najema stanovanj skladno s SZ-1.

#### **17. 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.

#### **18. 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. Lastnik si pridružuje pravico, da sklenitve nove najemne pogodbe z uporabnikom ne dovoli.

#### **19. člen** **(menjava najemnika in uporabnika)**

Najemnik lahko lastniku v izrednih primerih predlaga, da z uporabnikom stanovanja, ki je naveden v najemni pogodbi in ima v njem prijavljeno stalno prebivališče, zamenjata vlogi 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.

Pod izredne primere, v katerih lastnik dovoli menjavo najemnika in uporabnika se šteje dlje časa trajajoča bolezenska stanja, socialna stiska najemnika, zaščita interesov oseb, ki jih je najemnik dolžan preživljati po zakonu in podobno. Menjavo najemnika in uporabnika lahko dovoli lastnik na pisni predlog najemnika, ki mu je najemnik dolžan priložiti dokazila, ki izkazujejo zgoraj navedene okoliščine. Lastnik si pridržuje pravico, da menjave najemnika in uporabnika ne dovoli.

#### **20. 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, stanovanje je zaradi bolezenskih, invalidnih, starostnih in finančnih razlogov najemnika ali njegovih družinskih članov/uporabnikov, ki z njim prebivajo, postalo neprimerno,...), ob predložitvi ustrezne dokumentacije, ki izkazuje okoliščine na podlagi katerih najemnik prosi za zamenjavo stanovanja, izda sklep o zamenjavi stanovanja brez javnega razpisa, če trenutno razpolaga z ustreznim stanovanjem za te namene in ob pogoju, da ima najemnik poravnane vse obveznosti iz naslova uporabe trenutnega stanovanja.

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.

Predlog iz prvega odstavka tega člena lahko najemnik prvič vloži po enem letu od podpisa primopredajnega zapisnika za dodeljeno stanovanje. Ta določba ne velja, v kolikor najemnik poda predlog za zamenjavo iz razloga napake na stanovanju, ki onemogoča normalno rabo stanovanja.

V primeru, da najemnik zavrne v zamenjavo ponujeno stanovanje, bo lastnik morebitni ponovni predlog najemnika vsebinsko obravnaval le v primeru spremembe dejanskega stanja na strani najemnika.

Lastnik si pridržuje pravico, da menjave stanovanja ne dovoli.



## **21. 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, pri čemer morajo tudi ti uporabniki izpolnjevati pogoje po javnem razpisu.

V drugih primerih lahko privoli lastnik v sklenitev dodatka k najemni pogodbi zaradi prijave novega uporabnika na predlog najemnika, če je stanovanje po velikosti še primerno, pri čemer morajo tudi ti uporabniki izpolnjevati pogoje po javnem razpisu. Primernost velikosti stanovanja presoja lastnik 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, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24) ter vsakokratnega predpisa, ki ureja določitev površinskih standardov za prijavo prebivališča. Lastnik si pridržuje pravico, da v sklenitev dodatka k najemni pogodbi zaradi prijave uporabnika po tem odstavku ne privoli.

## **22. člen**

### **(obveznosti porokov)**

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 poroštvo).

## **23. člen**

### **(predaja stanovanja po prenehanju najemnega razmerja)**

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje in pripadajoče dele k stanovanju v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe na elementih in napravah stanovanja 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 stanovanja in pripadajočih delov, 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.

## **24. 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.

## **25. 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 %.

### **26. 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.

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

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

### **28. 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.

Stanovanjski sklad RS bo osebne podatke obdeloval za namen morebitne sklenitve pogodbe. Prav tako bo hranil in varoval osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu sklada in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Sklad bo omogočil obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno naslednjim pooblaščenim uporabnikom: pooblašчени zaposleni v skladu, osebe, ki izkažejo pooblastilo za dostop do osebnih podatkov v okviru zakona oziroma podzakonskih predpisov. Sklad ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. V kolikor potrebni osebni podatki na vlogah ne bodo zagotovljeni, izvedba postopka ne bo mogoča. Podatki ne bodo posredovani v tretje države ali mednarodne organizacije. Zagotovitev podatkov je zakonska obveznost. Prosilci imajo v zvezi s podatki, ki se nanašajo nanje, pravico do seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave, izbrisa, prenosljivosti in ugovora (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenču in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o načinu ravnanja sklada z osebnimi podatki, so na voljo na spletni strani sklada, preko kontaktnih podatkov sklada ter preko kontaktnih podatkov pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov, ki so dostopni na spletni strani sklada.

**Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev veljajo od dneva objave spremembe na spletni strani Stanovanjskega sklada RS in nimajo retroaktivnega učinka, zato morebitne pritožbe najemnikov vezane na obračun stroškov pred sprejemom teh sprememb in dopolnitev ne bodo upoštevane.**

Ljubljana, dne 24.7.2025  
Številka: 47833 - 115 / 2022

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad

mag. Črtomir Remec  
predsednik uprave

