

Na podlagi določb Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: SZ-1), 21. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE) in 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto mag. Bojan Rajer sprejema naslednje

SPLOŠNE POGOJE ZA ODDAJO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

1. člen (splošne določbe)

- (1) Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji) podrobneje opredeljujejo pravice in obveznosti pogodbenih strank iz najemnega razmerja za javna najemna stanovanja, ki jih v najem oddaja Stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (lastnik oz. najemodajalec).
- (2) Pojem stanovanja je opredeljen v vsakokratni najemni pogodbi in ga poleg stanovanjske enote, lahko sestavljajo še klet in eno ali več parkirnih mest.
- (3) Splošni pogoji so enotni in veljajo za vse najemnike ter za vsa javna najemna stanovanja, morebitne specifičnosti, ki se nanašajo na posameznega najemnika pa so opredeljene v posamezni najemni pogodbi. Splošni pogoji so priloga in sestavni del najemne pogodbe.

2. člen (obveznosti – dolžnosti lastnika stanovanja)

Lastnik stanovanja:

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

3. člen (obveznosti – dolžnosti najemnika stanovanja)

Najemnik mora:

- uporabljati najeto stanovanje ter skupne dele stavbe v skladu z zakonodajo, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja ter naprav povzročeno s strani najemnika, njegovih družinskih članov ali njegovih obiskovalcev. ter za škodo povzročeno zaradi neupoštevanja navodil glede letnih pregledov kurilnih naprav v stanovanju;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno in po potrebi v primeru elementarnih nesreč ali na podlagi pritožbe drugih lastnikov oziroma najemnikov;

- v celoti poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- pravočasno in v skladu z najemno pogodbo plačevati najemnino ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine vse do konca najemnega razmerja, kar velja tudi v primeru sodnih postopkov v zvezi z najemnim razmerjem in v primeru odpovedi najemne pogodbe;
- pridobiti soglasje lastnika za bivanje osebe, ki ni navedena v najemni pogodbi in, ki v obdobju treh mesecev, več kot 60 dni, uporablja stanovanje poleg najemnika;
- predlagati lastniku sklenitev dodatka k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje določeni v vsakokratnem predpisu (trenutno Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11) pri čemer se šteje, da so elementi, vzdrževanja, ki bremenijo najemnika neprofitnega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov, določeni tudi za najemnike tržnih najemnih stanovanj iz javnega razpisa;
- spoštovati voljo lastnika, da ne dovoli podnajema stanovanja ali njegovih posameznih delov;
- spoštovati voljo lastnika, da prepove bivanje domačih živali v stanovanju, če njihovo bivanje moti lastnika ali ostale stanovalce pri njihovi mirni rabi stanovanja ali ima njihovo bivanje za posledico škodo na stanovanju;
- 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)

- (1) 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.
- (2) Soglasje lastnika iz prejšnjega odstavka je hkrati tudi pooblastilo lastnika, da sme najemnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja.
- (3) 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.
- (4) 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;
 - postavitve nujnih anten in drugih naprav za radijski in televizijski sprejem v skladu s stanjem tehnike, če priključek na obstoječo napravo ni možen.
- (5) Lastnik 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)**

- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) Lastnik je dolžan najemniku v času prenove zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi lastnik.
- (10) V primeru spora med pogodbenima strankama o zadevi odloči sodišče v nepravdnem postopku.

7. člen **(najemnina)**

- (1) Za uporabo javnega najemnega stanovanja plačuje najemnik lastniku stanovanja najemnino, ki se določi z najemno pogodbo, vendar ne v nasprotju z določbami SZ-1.
- (2) JSS MONM je sprejel Sklep o stanovanjski najemnini št. 352-7/2023, z dne 20. 3. 2023 (v nadaljnjem besedilu: Sklep), v katerem je določena neprofitna, prosto oblikovana ter stroškovna najemnina za javna najemna stanovanja, ki so v lasti JSS MONM.
- (3) V skladu s Sklepom, najemnino za javna najemna stanovanja delimo na:
- Neprofitno najemnino, ki se oblikuje v skladu z metodologijo iz Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) in jo plačuje najemnik neprofitnega najemnega stanovanja.
 - Prosto oblikovano najemnino, ki jo je dolžan plačevati najemnik v primeru, da se v upravnem postopku ugotovi, da ni več upravičen do neprofitne najemnine ali v primeru preseganja površinskega cenzusa.
 - Stroškovno najemnino, ki se določi v vsakokratnem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem, ob upoštevanju vrste in investicijske vrednosti projekta.
- (4) Neprofitna najemnina se spreminja skladno s predpisi za oblikovanje neprofitne najemnine.
- (5) Prosto oblikovana se mesečno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.
- (6) Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.

8. člen (drugi stroški)

- (1) Najemnik mora poleg najemnine plačevati tudi stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja, in sicer:
- individualne obratovalne stroške (stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v posameznem stanovanju),
 - skupne obratovalne stroške (stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v stavbi kot celoti),
 - stroške, ki po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11) bremenijo najemnika.

A. Individualni obratovalni stroški:

- stroški za ogrevanje, porabljeno elektriko in vodo, kanalščino in odvoz smeti za stanovanje in pripadajočih delov kot so garaža, parkirno mesto ali shramba;
- 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;
- stroški telefonskega priključka, uporabe telefona, kabelska televizija in RTV naročnina, pri čemer je najemnik dolžan sam urediti prijavo in odjavo;
- 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;
- stroški popravil in odprave napak na vseh napravah, elektro in strojnih instalacijah ter elementih stanovanja, ki so nastali zaradi načina uporabe stanovanja in vseh njegovih delov;
- redni pregledi, čiščenje in servisiranje električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, prezračevalnih naprav, kuhinjskih nap ter drugih naprav in ostalih elementov stanovanja;
- stroški rednega vzdrževanja stanovanja; kitanja in pleskanja sten in stropov ter sanacijo vlage in plesni, do razvoja katerih je prišlo kot posledica načina uporabe stanovanja;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
- 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:

- stroški za ogrevanje, porabljeno električno energijo, drugih energij in vode za obratovanje skupnih naprav (npr. dvigal, požarne centrale...) in skupne prostore, najem zabojnikov za odpadke, odvoz smeti v skupnih prostorih ter vsi drugi skupni komunalni stroški;
- stroški za kanalščino ter čiščenje skupnih prostorov in pripadajočega zemljišča, skupaj s stroški za potrebni material in orodje;
- strošek plačila hišnika in čistilke ter nabave čistil, nabave in vzdrževanja skupne opreme za potrebe stavbe (kosilnice in razno orodje in pripomočki za delo hišnika);
- stroški popravila in zamenjave ključavnic in ključev samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjave razbitih stekel v osebni in tovarnih dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe, če je povzročitelj škode neznan ali gre za dotrajanost. Kot ključ se šteje tudi vhodne kartice, daljince, ključavnice na domofonih;
- stroški telefonskih linij v dvigalu,
- stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije, dezinfekcije in deratizacije;
- stroški reševanja iz dvigala;
- stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov toplotne postaje in kotlovnice;
- stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov etažne centralne kurjave;
- stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov dvigal;
- stroški rednih (mesečnih) kontrolnih pregledov in servisov gasilnih aparatov in naprav požarne varnosti – požarna centrala;

- stroški čiščenja in servisiranja lončenih, oljnih in drugih peči ter štedilnikov;
 - stroški čiščenja, pregledovanja in vzdrževanja zračnikov in dimnikov ter njihovega pregledovanje;
 - stroški čiščenja in rednega vzdrževanja vertikalne in horizontalne kanalizacije s priključkom na javno kanalizacijo, čistilno napravo ali septično jamo;
 - stroški čiščenja jaškov za smeti;
 - stroški čiščenja snega in ledu po veljavnem odloku o zimski službi, (razen na strehi, strešnih vencih in napuščih, kar je strošek lastnika);
 - stroški odstranjevanje snega z dovoznih in dostavnih poti, parkirnih prostorov, streh in stroški odstranjevanje ledenih sveč z napuščev
 - stroški drugega čiščenja in vzdrževanje dostopnih poti, parkirnih prostorov, prostorov za spravljanje posod za smeti ter bivalnega okolja: zelenih površin (košnja 3–6 krat letno), živih mej in dreves (obrezovanje vsaj 1–krat letno), ograj, peskovnikov, igral otroških igrišč ter drugih naprav in površin, ki spadajo k posamezni stanovanjski stavbi oziroma skupini stavb;
 - stroški zamenjave svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe;
 - stroški pleskanja oziroma ustrezne površinske zaščite vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v kuhinji, sanitarijah in predsobah (v primeru mehanske poškodbe);
 - stroški beljenja in pleskanja skupnih prostorov (hodnikov, stopnišč, sušilnic, kolesarnic, skupne kleti in podobno) in naprav stavbe;
 - stroški vseh popravil, ki so potrebna zaradi povzročenih poškodb s strani uporabnika in oseb, ki pridejo v večstanovanjsko stavbo z vabilom ali pozivom uporabnika ali oseb, ki z njim prebivajo;
 - stroški popravila poškodovanih lesenih izdelkov in vgrajenih omar ter po potrebi zamenjave tečajev, kljuk, ključavnic, ključev in ostalega okovja na teh izdelkih (v primeru mehanske poškodbe);
 - stroški vzdrževanja, popravila in zamenjave vhodnih zvoncev, domofonov, kljuk na vratih in oknih skupnih prostorov, razbitih stekel in oglasnih desk (v primeru mehanske poškodbe);
 - stroški pregleda in servisiranja kurilnice, toplotnih postaj, skupnih števcov in drugih skupnih merilnih naprav, dvigal, požarne centrale, ... ki služijo stavbi kot celoti;
 - stroški praznjenja septičnih jam, kjer ni javne kanalizacije in lovilcev peska ter odpadnih olj;
 - stroški rednih pregledov in čiščenja čistilnih naprav, kjer ni javne kanalizacije
 - stroški kemične priprave vode (menjava vodofona);
 - stroški vzdrževanja skupnih RTV in drugih kabelskih instalacij;
 - vsi drugi stroški iz tega naslova in vsi davki, prispevki, takse in druge javne dajatve, ki se nanašajo na posamezno storitev.
- (2) Najemnik ob sklenitvi najemne pogodbe postane plačnik stroškov dobaviteljev storitev (voda, elektrika, ogrevanje, komunalne storitve, itd.). Spremembo plačnika storitev dobaviteljem javi lastnik. Dobavitelja telekomunikacijskih storitev si najemnik izbere sam in uredi prikllop.
- (3) V primeru, da najemnik spremeni dobavitelja katerekoli storitve, se najemnik zavezuje kriti vse nastale stroške z menjavo dobavitelja omenjenih storitev. V primeru, da najemnik enostransko in brez soglasja lastnika prekine pogodbeno razmerje z dobavitelji storitev, samostojno krije stroške ponovne priključitve.
- (4) Lastnik ima za predmet najema sklenjeno le premoženjsko zavarovanje za osebe in predmetov prazen prostor. Za vse ostale zavarovalne primere in rizike lahko najemnik sam sklene ustrezno zavarovanje, pri čemer mora kopijo zavarovalne police posredovati v vednost lastniku. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja lastnika, lastnik ne odgovarja, stroške morebitne tovrstne škode pa nosi najemnik.

9. člen

(opravljanje dejavnosti v stanovanju)

- (1) Lastnik poda soglasje 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.

- (2) Za pridobitev dovoljenja mora najemnik najprej pridobiti soglasje 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 (domače živali)

- (1) Najemnik mora od lastnika pridobiti dovoljenje, če želi imeti v stanovanju domačo žival.
- (2) Lastniki domačih živali morajo skrbeti, da te ne motijo drugih najemnikov in uporabnikov ali skupnih prostorov, delov, objektov in naprav. Domačih živali ni dovoljeno puščati brez spremstva v skupnih prostorih in v okolici večstanovanjske stavbe. Po notranjem atriju jih lastniki lahko vodijo na vrvici. Lastniki živali so dolžni odstraniti vso nečistočo, ki jo povzročajo njihove živali.
- (3) Lastnik lahko bivanje domače živali v stanovanju prepove, če to 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.
- (4) Za škodo, ki jo v stanovanju ali skupnih prostorih povzroči domača žival, odgovarja in jo krije izključno najemnik.

11. člen (pravice lastnika stanovanja)

Lastnik ima pravico:

- pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s sklenjeno najemno pogodbo;
- odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji;
- vstopiti v stanovanje skladno s SZ-1 in za ta namene v svoji hrambi imeti duplikat ključev vhodnih vrat stanovanja oziroma kartico za izdelavo duplikata;
- usklajevati višino najemnine ob smiselni uporabi predpisov o načinih valorizacije denarnih obveznosti;
- izvajati druge obveznosti in pravice, določene ali dogovorjene z zakonom, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji.

12. člen (pravice najemnika stanovanja)

Pravice najemnika so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem skladno z zakonom, najemno pogodbo in Splošnimi pogoji;
- opraviti popravila v stanovanju, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev, ali stanovanje in oprema v njem pred večjo škodo ter zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil;
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, tako da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;
- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine;
- skladno s 93. členom SZ-1 zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti.

13. člen (odpoved najemnika)

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

14. člen
(krivdni odpovedni razlogi)

- (1) 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 najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
 11. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka že več kot tri mesece niso stanovale v njem,
 12. 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.
- (2) Če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo.

15. člen
(nekrivdni odpovedni razlogi)

- (1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštetih v zakonu, najemni pogodbi ali Splošnih pogojih le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje. Kaj pomeni primerno stanovanje, določata 10. in 106. člen SZ-1.
- (2) 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.

16. člen
(odpovedni razlogi za javno najemno stanovanje)

Lastnik javnega najemnega stanovanja (razen neprofitnega) lahko odpove najemno pogodbo, poleg razlogov iz prvega in drugega odstavka 13. člena Splošnih pogojev, tudi iz drugih razlogov, če so navedeni v najemni pogodbi.

17. člen
(odpovedni roki najemne pogodbe)

- (1) Lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 60 dni.

- (2) Lastnik ne more zahtevati izselitve najemnika, preden mu ne povrne vlaganj po 98. členu SZ-1 upoštevajoč določbe 4. in 5. člena Splošnih pogojev.
- (3) 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.

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

- (1) 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.
- (2) 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.

19. 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.

20. člen
(menjava najemnika in uporabnika)

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

21. člen
(menjava stanovanja)

- (1) Lastnik lahko na predlog najemnika v utemeljenih primerih (npr. povečanje števila članov gospodinjstva, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, napake na stanovanju, ki onemogoča normalno rabo stanovanja,...) izda sklep o zamenjavi stanovanja brez javnega razpisa, če razpolaga z ustreznim stanovanjem za te namene.
- (2) 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.

22. člen
(aneks k najemni pogodbi)

- (1) Lastnik mora skleniti aneks 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 mora najemnik pridobiti soglasje lastnika.
- (2) Pogodbeni stranki skleneta aneks k najemni pogodbi tudi v primeru drugih sprememb in dopolnitev najemne pogodbe, ki izhajajo iz spremembe zakonodaje ali načina in namena poslovanja lastnika predmeta najema.

23. člen (obveznosti porokov)

Polnoletne osebe, za katere je skladno z najemno pogodbo ali aneksi 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).

24. člen (predaja stanovanja po prenehanju najemnega razmerja)

- (1) Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel. To velja tudi za opremo ali naprave, če so bile ob prevzemu v stanovanju. Pri presoji stanja stanovanja in opreme, se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.
- (2) Najemnik je dolžan pred predajo stanovanja lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу opraviti vse notranje opleske in stanovanje očistiti ter izročiti prazno oseb in stvari.
- (3) 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.
- (4) Predaja stanovanja se izvrši preko pooblaščenca lastnika, ki ob tem pripravi primopredajni zapisnik, ki vsebuje tudi opis stanja stanovanja ob predaji.

25. člen (odgovornost za povzročeno škodo)

- (1) 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.
- (2) 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.

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

27. člen (obveščanje)

- (1) 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.

- (2) 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.

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

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

29. člen **(končne določbe)**

- (1) 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 lastnika. Smiselno se uporabljajo tudi vse morebitne spremembe in dopolnitve predpisov.
- (2) 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.
- (3) Najemnik pooblašča lastnika ter mu dovoljuje, da njegove osebne podatke zbira, hrani in obdeluje v zvezi z najemnim razmerjem ter da pri pristojnih organih preverja resničnost in spremembe osebnih podatkov.
- (4) Vse osebne podatke bo lastnik varoval v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

30. člen **(začetek veljavnosti)**

Splošni pogoji začnejo veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.

Številka: 3523-1/2023
Novo mesto, dne 30. 3. 2023

Direktor
mag. Bojan Rajer