

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, ki ga zastopa mag. Bojan Rajer, direktor na podlagi 1. odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/2022, DUL 22/2023, 5/2024, 18/2024) in v skladu z določili Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju: SZ-1), izdaja naslednje

SPLOŠNE POGOJE ZA ODDAJO POSTELJ V BIVALNIH ENOTAH ZA DIJAKE IN ŠTUDENTE

1. člen (splošne določbe)

Splošni pogoji za oddajo postelj v bivalnih enotah v najem (v nadaljevanju: Splošni pogoji) podrobneje opredeljujejo pravice in obveznosti pogodbenih strank pri sklepanju najemnega razmerja za postelje v bivalnih enotah za polnoletne študente in dijake, ki jih Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Sklad) oddaja v najem skladno z vsakokratnim razpisom.

Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – posteljo v bivalni enoti. Predmet najema je opredeljen v vsakokratni najemni pogodbi.

Splošni pogoji so enotni in veljajo za vse izbrane najemnike. 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 Sklada)

Sklad:

- izroča posteljo v bivalni enoti in souporabo skupnih delov bivalne enote kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku omogoča normalno uporabo, 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 v oddani bivalni enoti.

3. člen (obveznosti - dolžnosti najemnika)

Najemnik mora:

- uporabljati najeto bivalno enoto v skladu z najemno pogodbo,
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi bivalne enote ter opreme in naprav povzročeno s strani najemnika ali njegovih obiskovalcev ter škodo povzročeno zaradi neupoštevanja navodil glede uporabe bivalne enote in skupnih prostorov v objektu,
- dopustiti vstop Skladu oziroma njegovemu pooblaščenцу v bivalno enoto za preveritev pravilne

- uporabe, vendar največ dvakrat letno in po potrebi v primeru elementarnih nesreč ali na podlagi pritožbe drugih najemnikov;
- poravnati stroške popravil v bivalni enoti in opreми v njej, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe;
 - obveščati Sklad o napakah v bivalni enoti, za odpravo katerih odgovarja Sklad v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
 - plačevati najemnino za najeto posteljo v skladu z najemno pogodbo;
 - vzdrževati bivalno enoto v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje določeni v vsakokratnem predpisu o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.
 - spoštovati voljo Sklada, da podnajem delov ali cele bivalne enote ni dovoljen,
 - spoštovati voljo Sklada, da poleg najemnika ni dopustno, da v stanovanju začasno ali trajno bivajo osebe, ki niso navedene v najemni pogodbi;
 - spoštovati vse elemente najemnega razmerja določene z veljavno zakonodajo in s temi Splošnimi pogoji.

4. člen **(soglasje Sklada za posege najemnika v bivalni enoti)**

Najemnik ne sme spreminjati prostorov, postavljene in vgrajene opreme ter naprav in opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v bivalni enoti brez predhodnega pisnega soglasja Sklada.

V kolikor bo Sklad ugotovil, da so bila v bivalni enoti s strani najemnika izvedena dela, za katera Sklad ni izdal soglasja oziroma dovoljenja, je najemnik dolžan v roku 1 meseca bivalno enoto na svoje stroške vrniti v stanje pred izvedbo nedovoljenih del.

5. člen **(lastna vlaganja najemnika)**

Najemnik nima pravice dopolnjevati, spreminjati ali izvajati vlaganj v bivalni enoti. Ob izselitvi iz bivalne enote najemnik nima pravice do povrnitve neamortiziranega dela morebitnih koristnih in potrebnih vlaganj v bivalni enoti, ki jih je opravil v soglasju s Skladom, če se z njim ne dogovori drugače. Za vsakršno morebitno spremembo ali vlaganje, mora najemnik dobiti pisno soglasje Sklada.

6. člen **(popravila in izboljšave v najeti bivalni enoti)**

Najemnik mora dopustiti vstop v bivalno enoto, da se opravijo:

- dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, kabskega priključka, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in podobno),
- dela za zmanjšanje porabe energije in vode,
- redna in intervencijska vzdrževalna dela.

Popravila in izboljšave se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo najemnika. Sklad mora o nameravanih posegih v bivalni enoti 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 Sklad dolžan opraviti prenovo hitro in v obdobju, glede katerega se dogovori z najemnikom, oziroma ga v primeru spora določi sodišče v nepravdnem postopku.

Sklad je dolžan najemniku v času prenove, ki presega en delovni dan, zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi Sklad. V primeru spora med pogodbenima strankama o zadevi odloči sodišče v nepravdnem postopku.

7. člen

(drugi stroški in zavarovanje)

Najemnik ima v najemnino vštete tudi obratovalne stroške, ki nastanejo z uporabo bivalne enote (individualne in skupne). V primeru ugotovljene prekomerne porabe v bivalni enoti, se bo ugotavljal vzrok in v kolikor gre za prekomerno porabo iz naslova najemnikove rabe bivalne enote, bo moral dodatne stroške plačati najemnik sam.

V znesku najemnine najemnik plačuje tudi uporabnino za opremo bivalne enote oziroma sobe.

Sklad si pridržuje pravico uskladiti najemnino v delu, ki se nanaša na obratovalne stroške, predvidoma enkrat letno v mesecu marcu, na podlagi obratovalnih stroškov v preteklem letu.

Sklad ima za predmet najema bivalno enoto in za objekt s skupnimi deli sklenjeno le zavarovalno polico za oseb prazen prostor s funkcionalno opremo, kot je razvidna ob primopredaji, in sicer zavarovano za običajne rizike. Za vse ostalo v bivalni enoti najemnik lahko sam sklene ustrezno zavarovanje in kopijo zavarovalne police posreduje v vednost Sklada. Za morebitno nastalo škodo, ki ni predmet zavarovanja Sklada, Sklad ne odgovarja in morebitne tovrstne stroške nosi najemnik sam.

8. člen

(opravljanje dejavnosti v bivalni enoti)

Za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v bivalni enoti ali delu bivalne enote mora najemnik najprej pridobiti dovoljenje najemodajalca - Sklada, nato pa v njegovem imenu še soglasje morebitnega souporabnika sobe ter ostalih najemnikov bivalne enote, katerih zidovi mejijo z njegovo sobo ter postopati skladno z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo.

Sklad izda po svoji lastni presoji dovoljenje iz prejšnjega odstavka, če gre za dejavnost, ki ne moti drugih stanovalcev pri mirni rabi bivalne enote in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov bivalne enote. V primeru pritožb ali kršitev s strani najemnika lahko Sklad dovoljenje prekliče, najemnik pa mora z opravljanjem dejavnosti prenehati v roku 30 dni od prejema preklica dovoljenja.

9. člen

(domače živali)

V bivalni enoti zaradi sobivanja večih oseb domače živali niso dovoljene.

10. člen

(pravice Sklada)

Sklad ima pravico:

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

11. člen

(pravice najemnika postelje v bivalni enoti)

Pravice najemnika so:

- uporabljati in izvajati posest nad bivalno enoto skladno z najemno pogodbo,
- v primeru okvare ali škode, ki ni posledica normalne rabe bivalne enote s strani najemnika, mora najemnik nemudoma o tem obvestiti upravnika objekta in Sklad ter zahtevati takojšnjo odpravo napake ali škode. V primeru neodzivnosti upravnika in Sklada, ima najemnik pravico z omilitvenimi ukrepi zavarovati svoje premoženje v bivalni enoti, če je popravilo neodložljivo in nujno, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev, ali bivalno enoto in opremo v njej pred večjo škodo ter zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil. Sklad zahtevo preuči in odloči o povrnitvi škode;

- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti Sklada 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 bivalne enote ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti iz 93. člena SZ-1.

12. člen **(odpoved najemnika)**

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi zato navajal razloge, s 60-dnevnim odpovednim rokom.

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

Sklad lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik, ali njegovi obiskovalci z načinom uporabe bivalne enote povzročajo večjo škodo v bivalni enoti ali skupnih delih večstanovanjske stavbe v kateri je bivalna enota;
2. če najemnik opravlja v bivalni enoti dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
3. če najemnik ne vzdržuje bivalne enote v skladu s sklenjeno najemno pogodbo in standardi, ki jih v navodilu opredeli najemodajalec,
4. če najemnik ne plača najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba;
5. če najemnik, z načinom uporabe bivalne enote pogosto grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje moti druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi bivalne enote in ostale stanovalce večstanovanjske stavbev kateri je bivalna enota;
6. če najemnik izvršuje ali izvrši v bivalni enoti in vgrajeni ter drugi opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja Sklada;
7. če bivalno enoto uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in je to v nasprotju z voljo Sklada;
8. če najemnik ne dopusti vstopa v bivalno enoto v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena SZ-1;
9. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame postelje v bivalni enoti oziroma ne prične prebivati v bivalni enoti v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
10. če je najemnik prenehal uporabljati bivalno enoto in brez presledka že več kot tri mesece ni stanoval v njej,
11. če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu z 28. členom Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) oziroma drugo pravno podlago.

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

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

Drugi nekrivdni razlogi se lahko dodatno specificirajo v najemni pogodbi.

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

Sklad lahko 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.

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

Sklad 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.

Sklad lahko skladno s 105. členom SZ-1 odpove najemno pogodbo, poleg razlogov iz prvega odstavka 103. člena SZ-1, tudi iz razloga ugotovljenih nepremostljivih razlik z najemnikom. Iz enakega razloga lahko najemniku tudi določi posteljo v drugi sobi ali bivalni enoti, kot mu je bila predhodno dodeljena.

16. člen **(predaja bivalne enote po prenehanju najemnega razmerja)**

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti Skladu predmet najema v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi bivalne enote in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

Najemnik je dolžan pred predajo bivalne enote Skladu oziroma njegovemu pooblaščenцу bivalno enoto očistiti in izročiti prazno oseb in osebnih stvari ter v primeru takega navodila Sklada izvesti tudi oplesk dela bivalne enote. Najemnik ene postelje v sobi za dve osebi v bivalni enoti je pred predajo dolžan Skladu oziroma njegovemu pooblaščenцу predati predmet najema v stanju kot ga je prevzel (svoj del bivalne enote očistiti, izprazniti in v primeru potrebe po navodilu Sklada izvesti oplesk dela bivalne enote).

Najemnik je dolžan ob predaji bivalne enote odjaviti stalno oziroma začasno bivališče na naslovu bivalne enote, ki je predmet najemne pogodbe, za kar je dolžan pri primopredaji bivalne enote izročiti tudi potrdila o odjavi bivališča. Prav tako je dolžan odjaviti tudi sedež opravljanja dejavnosti za katerega je pridobil dovoljenje Sklada.

Ob predaji bivalne enote se naredi zapisnik o stanju bivalne enote v dveh izvodih, en izvod prejme Sklad in enega najemnik.

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

Najemnik je odgovoren za škodo, ki izvira iz uporabe bivalne enote 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.

18. člen **(obveščanje)**

Sklad in najemnik se bosta med seboj obveščala na način, določen v najemni pogodbi. Najemnik mora Sklad obveščati o spremembah podatkov, pomembnih za izvajanje pravic in obveznosti iz pogodbenega razmerja najkasneje v osmih dneh po nastali spremembi, sicer je Skladu odškodninsko odgovoren.

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

Sklad bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratno veljavno zakonodajo ter uskladitve objavljaj na spletni strani <https://www.jss-monm.si/> kjer so javno dostopni, zato se šteje, da je najemnik z njimi v celoti seznanjen.

20. člen
(končne določbe)

Za urejanje medsebojnih pravic in obveznosti Sklada 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 Sklada. Smiselno se uporabljajo vse morebitne spremembe in dopolnitve predpisov.

Sklad bo po potrebi za izvajanje najema in bivanje izdajal dodatne sklepe, navodila in priporočila, ki jih bo objavljaj na svoji spletni strani ter v bivalni enoti.

Vso pošto v zvezi z najemnim razmerjem, bo Sklad pošiljal najemniku na naslov bivalne enote z navadno pošto ali elektronsko pošto, pri čemer se šteje kot prejeto naslednji dan po odpremi.

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

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

Novo mesto, dne 23. 1. 2025
Številka: 352-0002/2025-1

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer

