



**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
OBČINE AJDOVŠČINA**

Gregorčičeva ulica 20, Ajdovščina,
kot **najemodajalec**,
ki ga zastopa direktorica Alenka Čadež Kobil,
matična številka: 9126716000,
davčna številka: 72914505,
IBAN: SI56 0120 1600 0000 797 UJP,

in

Ime in priimek,
naslov, kot **podnajemnik**,
EMŠO:
davčna številka:
e-pošta:
telefon:
TRR: , odprt pri banki

ter

Ime in priimek,
naslov, kot **porok**,
EMŠO:
davčna številka:
e-pošta:
telefon:
TRR: , odprt pri banki

sklenejo naslednjo

PODNAJEMNO POGODBO

številka:

UVODNE DOLOČBE

Pogodba je sklenjena 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, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US, 77/23 – odl. US in 61/24; v nadaljevanju: SZ-1), Pravilnika o izvajanju javnega najema praznih stanovanj; v nadaljevanju: Pravilnik JSS OA, Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22), 1. Javnega razpisa za dodelitev v podnajem praznih stanovanj zasebnih lastnikov, objavljen na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina dne _____ in Odločbe Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina št. _____ z dne _____,

kakor sledi:

I. PREDMET PODNAJEMA

1. člen

Predmet podnajema po tej pogodbi je stanovanje z identifikacijsko oznako _____, ki se nahaja na naslovu _____, v lasti lastnika _____.

Naziv prostora	Velikost – m ²	Naziv prostora	Velikost – m ²
<i>soba</i>		<i>WC</i>	
<i>soba</i>		<i>predsoba</i>	
<i>soba</i>		<i>shramba</i>	
<i>kuhinja</i>		<i>klet</i>	
<i>kopalnica</i>			
Skupaj			

Iz točkovanega zapisnika je stanovanje točkovano s _____ točkami.

Ob izročitvi sestavita najemodajalec in podnajemnik zapisnik o stanju stanovanja.

Stanovanju pripada tudi parkirno mesto na parc. št. _____ (opcija)

2. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki sklepata podnajemno razmerje za določen čas _____ let _____ mesecev, to je do _____ in je vezan na najemno pogodbo, ki jo ima JSS OA z lastnikom stanovanja.

V primeru predčasne odpovedi najemne pogodbe s strani lastnika stanovanja, se z dnem odpovedi najemne pogodbe med lastnikom in JSS OA odpove tudi podnajemna pogodba med podnajemnikom in JSS OA.

II. UPORABNIKI STANOVANJA

3. člen

Podnajemnik se s sklenitvijo te pogodbe izrecno zavezuje, da bo predmet te pogodbe uporabljal izključno za svoje stanovanjske potrebe. Poleg njega 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 najemodajalcu enako kot podnajemnik za vse, v času trajanja podnajemnega razmerja po tej pogodbi nastale obveznosti in morebitno škodo, povzročeno na predmetu najema ali skupnih delih stavbe. Najemodajalec lahko zahteva izpolnitev obveznosti bodisi od podnajemnika bodisi

od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo). Poroki so najemodajalcu nerazdelno odgovorni ter s podpisom pogodbe izrecno soglašajo, da so seznanjeni z obveznostmi, katere prevzemajo na podlagi te pogodbe.

V primeru povečanja gospodinjstva z osebami, ki niso navedene v tabeli nad prejšnjim odstavkom, pa jih je podnajemnik dolžan preživljati po zakonu in bodo živele z njim, je podnajemnik dolžan najemodajalca seznaniti s tem dejstvom, v roku 5 delovnih dni od nastanka dejstva, ter skleniti dodatek k tej pogodbi, s katerim se doda uporabnike stanovanja.

Podnajemnik mora v primeru, ko želi kot uporabnike stanovanja sprejeti druge osebe, ki niso določene v 3. odstavku tega člena, predhodno pridobiti privoljenje najemodajalca. Najemodajalec v sklenitev privoli, če je stanovanje še primerno za povečano število oseb, pri čemer se za presojo primernosti stanovanja smiselno uporablja Pravilnik z vsakokratnimi dopolnitvami.

V vsakem primeru povečanja ali zmanjšanja števila uporabnikov stanovanja, mora podnajemnik 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 podnajemnik.

V primeru morebitne ugotovljene opustitve dolžnosti prijave spremembe glede uporabnikov skladno s tem členom najemodajalec podnajemnika 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 podnajemnik ne uredi stanja, se šteje, da je nastopil razlog po najemni pogodbi za odpoved pogodbe s strani najemodajalca po krivdi podnajemnika in najemodajalec lahko podnajemniku odpove najemno pogodbo.

4. člen

Podnajemnik 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 najemodajalca. Enako velja tudi za pripadajoče prostore stanovanju in parkirno mesto.

Podnajemnik s podpisom te pogodbe za potrebe preveritve suma oddaje v podnajem izrecno dovoljuje najemodajalcu naključni ogled stanovanja in parkirnega mesta, na katerem se evidentirata stanje in raba ter tudi ogled na prvi poziv najemodajalca.

III. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU STANOVANJA

5. člen

Najemodajalec in podnajemnik sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec v obliki splošnih pravil sprejel Splošne pogoje za oddajo 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 podnajemnika in najemodajalca, soglasje najemodajalca za posege podnajemnika v stanovanju, povrnitev vlaganj podnajemnika, popravila in izboljšave v najemnem stanovanju, plačilo drugih stroškov poleg najemnine, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice podnajemnika in najemodajalca, odpoved najemne pogodbe, prenos najemnega razmerja, menjavo

podnajemnika 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 priloga in sestavina te najemne pogodbe, Splošni pogoji pa so objavljeni tudi na spletni strani najemodajalca. S podpisom najemne pogodbe podnajemnik 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 objavljajal na svoji spletni strani. Z objavo sprememb na spletni strani najemodajalca se šteje, da je podnajemnik z njimi v celoti in pravočasno seznanjen.

IV. NAJEMNINA

6. člen

Najemodajalec in podnajemnik sta sporazumna, da znaša mesečna tržna najemnina za stanovanje na dan podpisa te pogodbe _____ EUR.

Podnajemnik plačuje najemnino na podlagi plačilnega naloga, katerega mu izstavi najemodajalec najpozneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec na naslov najemnega stanovanja. Podnajemnik **je dolžan plačati najemnino do zadnjega delovnega dne v mesecu za tekoči mesec**. Za nepravočasno plačilo se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Podnajemnik je dolžan najemodajalca obvestiti o morebitnem zamiku oziroma zaostanku pri plačevanju ostalih zapadlih obveznosti, povezanih s stanovanjem. (npr. stroški porabljene električne energije, ogrevanja ipd.).

Mesečna najemnina se mesečno usklajuje v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo način oblikovanja neprofitnih najemnin.

Podnajemnik 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 podnajemnik izbran za najem stanovanja po javnem razpisu na podlagi navajanja neresničnih podatkov v prijavi, ali v primeru, da podnajemnik v stanovanju opravlja dejavnost ali ga oddaja v podnajem brez dovoljenja najemodajalca ali obstaja izkazana namera oddaje stanovanj v podnajem, mora od dneva ugotovitve te kršitve do prekinitve najemnega razmerja plačevati tržno najemnino, zvišano za 30 %.

VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

7. člen

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 določilih veljavne zakonodaje, zlasti Stanovanjskemu zakonu (103. in 106. člen SZ-1).

Podnajemne pogodbe ni mogoče odpovedati iz krivdnih razlogov, če najemodajalec ni predhodno pisno opozoril podnajemnika, 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 najemodajalec podnajemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

V primeru, da podnajemnik tudi po opominu ne bo prenehal s kršitvami oziroma teh ne bo odpravil, bo najemodajalec odpovedal najemno pogodbo ter bo moral podnajemnik nepremičnino izročiti nazaj v posest najemodajalcu prosto vseh oseb in stvari.

Če ima podnajemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi podnajemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, sme najemodajalec odpovedati najemno pogodbo.

Najemodajalec odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 60 dni. Najemodajalec ne more odpovedati najemne pogodbe iz krivdnih razlogov, če podnajemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma, da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

Podnajemnik lahko pisno odpoved podnajemno pogodbo, sklenjeno za določen čas, ne da bi za to navajal razloge, s 60 dnevni odpovednim rokom.

VII. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE PO SMRTI PODNAJEMNIKA

8. člen

Če podnajemnik stanovanja umre, mora najemodajalec stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem podnajemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času podnajemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi.

Zahtevo za sklenitev pogodbe morajo podati v prejšnjem odstavku navedene osebe najemodajalcu stanovanja v pisni obliki, na naslov, naveden v tej pogodbi, v 90 dneh po smrti podnajemnika.

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

VIII. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE PO RAZVEZI OZ. PRENEHANJU ZUNAJZAKONSKE SKUPNOSTI

9. člen

Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane podnajemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli.

Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njunih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera. Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane podnajemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče.

Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti.

IX. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE V PRIMERU TRAJNE ODSELITVE PODNAJEMNIKA

10. člen

Če podnajemnik trajno zapusti stanovanje, ki je predmet te pogodbe, zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi trajnega odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje, sklene najemodajalec najemno pogodbo brez javnega

razpisa z enim od ožjih družinskih članov, ki ob izselitvi podnajemnika prebiva v stanovanju, ima v njem prijavljeno stalno prebivališče, je naveden v najemni pogodbi, vendar le pod pogojem, če uporabnik izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

11. člen

Po prenehanju podnajemnega razmerja mora podnajemnik izročiti najemodajalec v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je podnajemnik opravil v soglasju z najemodajalcem oz. jih je opravil najemodajalec. Stanovanje je potrebno izročiti prosto vseh oseb in stvari, last podnajemnika oz. uporabnikov stanovanja. Podnajemnik je dolžan ob predaji stanovanja odjaviti prebivališče na naslovu stanovanja ter najemodajalcu na poziv predložiti potrdilo o odjavi. Dolžan je poravnati tudi vse zapadle stroške oz. opraviti odjavo storitev, razen v primeru, da se z najemodajalcem dogovorita drugače oz. najemodajalec sam opravi prenos priključka na drugo osebo.

Predaja stanovanja nazaj v posest najemodajalca se opravi po pooblaščenju najemodajalca, ki pripravi zapisnik o prevzemu stanovanja. Le tega podpišeta podnajemnik in najemodajalec. Za odpravo morebitnih napak oziroma poškodb v stanovanju ali na ob prevzemu vgrajeni opremi, pogodbeni stranki določita rok, ki znaša 30 dni od dneva zapisniškega prevzema stanovanja.

12. člen

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

13. člen

Oseba, ki uporablja stanovanje, pa z najemodajalcem ni sklenila podnajemne pogodbe oziroma ni podaljšala podnajemne pogodbe, uporablja stanovanje nezakonito. Najemodajalec lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti.

14. člen

Podnajemnik je dolžan najemodajalcu povrniti morebitno škodo, nastalo na predmetu najema, na prvi poziv najemodajalca. Po poteku postavljenega roka za izpolnitev se obveznost šteje za zapadlo.

15. člen

Podnajemnik s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje najemodajalcu, da pridobi vse osebne podatke o podnajemniku 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.

Podnajemnik s podpisom potrjuje, da je seznanjen z obdelavo svojih osebnih podatkov, ki jih je podnajemnik najemodajalcu posredoval v okviru razpisnega postopka oz. ki izhajajo iz te najemne pogodbe, vsebino Obvestila najemodajalca o obdelavi osebnih podatkov podnajemnikov, ter da z obdelavo osebnih podatkov s strani najemodajalca oz. po njem pooblaščenih oseb soglaša.

16. 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.

17. člen

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo podnajemne pogodbe krije najemodajalec. Stroške sklenitve morebitnih dodatkov k tej pogodbi krije podnajemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja najemodajalca ali spremenjenih pogojev izvedbe javnega razpisa.

Pogodbeni stranki soglašata, da se obveščanje po tej pogodbi lahko opravlja na elektronska naslova pogodbenih strank, navedena v tej pogodbi, pri čemer se pošta šteje za prejeto naslednji dan po odpremi elektronskega sporočila.

18. člen

Na pogodbi so za njeno veljavnost obvezni podpisi vseh pogodbenih strank, vključno s podpisimi vseh morebitnih polnoletnih porokov na strani podnajemnika.

Pogodba je napisana v ___ izvodih, pri čemer en izvod prejme najemodajalec, enega podnajemnik, enega pa porok na strani podnajemnika.

Datum:

Številka:

NAJEMODAJALEC :

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD

OBČINE AJDOVŠČINA

Alenka Čadež Kobol,
direktorica

PODNAJEMNIK:

IME IN PRIIMEK

Podpis

POROK:

IME IN PRIIMEK

Podpis

Priloge:

- Splošni pogoji za oddajo stanovanj v najem