



**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
OBČINE AJDOVŠČINA**

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

ki ga v njegovem imenu zastopa

---

kot **pooblaščenec**,

naslov,

ki ga zastopa direktor \_\_\_\_\_,

matična številka: \_\_\_\_\_

davčna številka: \_\_\_\_\_

in

**IME IN PRIIMEK,**

Naslov, \_\_\_\_\_ kot **najemnik**,

EMŠO: \_\_\_\_\_

davčna številka: \_\_\_\_\_

e-pošta: \_\_\_\_\_

telefon: \_\_\_\_\_

IBAN: SI : \_\_\_\_\_

ter

Naslov, \_\_\_\_\_ kot **porok**,

EMŠO: \_\_\_\_\_

davčna številka: \_\_\_\_\_

e-pošta: \_\_\_\_\_

telefon: \_\_\_\_\_

IBAN: SI : \_\_\_\_\_

sklenejo naslednjo

**NAJEMNO 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; v nadaljevanju: SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju službenih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 44/24; v nadaljevanju Pravilnik), Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22), 2. Javnega razpisa za oddajo službenih najemnih stanovanj,

objavljenega na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, dne \_\_\_\_\_  
(v nadaljevanju: javni razpis), prijave na javni razpis z dne \_\_\_\_\_ in Odločbe JSS OA št.  
\_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_,

kakor sledi:

## I. PREDMET NAJEMA

### 1. člen

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

GURS ID	Oznaka in opis
xxx	Stanovanje
xxx	Shramba

GURS ID	Oznaka in opis
xxx	Parkirno mesto

Skupna bruto površina stanovanja brez parkirnega mesta znaša \_\_\_m<sup>2</sup> bruto in izhaja iz podatkov  
Registra nepremičnin pri GURS. Iz točkovalnega zapisnika je stanovanje točkovano s \_\_\_\_\_ točkami.

Ob izročitvi sestavita najemodajalec oziroma njegov pooblaščenec in najemnik zapisnik o stanju  
stanovanja. Za odpravo morebitnih napak oziroma poškodb v stanovanju ali na vgrajeni opremi določita  
rok, ki znaša 30 dni od dneva prevzema stanovanja. Po izteku tega roka se šteje, da je stanovanje  
prevzeto brez vsakršnih napak ter se najemnik zahtevkom iz tega naslova izrecno odpoveduje.

Stanovanje ima naslednje priključke: vodovodni, električni, centralno instalacijo ogrevanja...  
Natančnejši podatki o instalacijskih priključkih so razvidni iz zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanja,  
ki je priloga najemne pogodbe kot njen sestavni del.

Stanovanju pripadajo: \_\_\_\_\_.

### 2. člen

S to pogodbo pogodbeni stranki sklepata najemno razmerje za čas trajanja delovnega razmerja v  
Zdravstvenem domu Ajdovščina, pri katerem je bil zaposlen ob sklenitvi najemne pogodbe, oziroma  
največ za 10 let od datuma podpisa te pogodbe.

Najemno razmerje se lahko v izjemnih primerih podaljša, skladno s Pravilnikom.

## II. UPORABNIKI STANOVANJA

### 3. člen

Najemnik se s sklenitvijo te pogodbe izrecno zavezuje, da bo predmet te pogodbe uporabljal izključno  
za svoje stanovanjske potrebe. Poleg najemnika bodo stanovanje skupaj z njim uporabljali še naslednji  
uporabniki stanovanja:

Ime in priimek	Sorodstveno razmerje	EMŠO
XX	XX	XX
XX	XX	XX

Polnoletni uporabniki, navedeni v zgornji tabeli, so hkrati tudi poroki, ki odgovarjajo najemodajalcu enako kot najemnik za vse, v času trajanja najemnega razmerja po tej pogodbi nastale obveznosti in morebitno škodo, povzročeno na predmetu najema ali skupnih delih stavbe. Najemodajalec lahko zahteva izpolnitev obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poročstvo). 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 najemnik dolžan preživljati po zakonu in bodo živele z njim, je najemnik 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.

Najemnik mora v primeru, ko želi kot uporabnike stanovanja sprejeti druge osebe, ki niso določene v 3. odstavku tega člena, predhodno pridobiti privoljenje najemodajalca.

V vsakem primeru povečanja ali zmanjšanja števila uporabnikov stanovanja, mora najemnik z najemodajalcem skleniti dodatek k tej pogodbi, s katerim se osebe doda ali izloči kot uporabnike stanovanja. Kadar gre za povečanje izključno ali vključno s polnoletnimi osebami, se morajo te osebe na dodatek podpisati, njihov podpis pa mora biti overjen. Stroške sklepanja dodatka nosi najemnik.

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

#### 4. člen

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

Najemnik s podpisom te pogodbe za potrebe preveritve suma oddaje v podnajem izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу naključni ogled stanovanja 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 najemnik sporazumno ugotovljata, 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 najemnika in najemodajalca, soglasje najemodajalca za posege najemnika v stanovanju, povrnitev vlaganj najemnika, popravila in izboljšave v najemnem stanovanju, plačilo drugih stroškov poleg najemnine, opravljanje dejavnosti v stanovanju, pravice najemnika in najemodajalca, odpoved najemne pogodbe, prenos najemnega razmerja,

menjavo najemnika in uporabnika ter stanovanja, način predaje stanovanja po prenehanju najemnega razmerja, ter so enotni za vse najemne pogodbe sklenjene po javnem razpisu.

Kopija v času sklenitve pogodbe veljavnih Splošnih pogojev je obvezna priloga in sestavina te najemne pogodbe, Splošni pogoji pa so objavljeni tudi na spletni strani najemodajalca. S podpisom najemne pogodbe najemnik izjavlja, da je s Splošnimi pogoji seznanjen in jih izrecno in v celoti sprejema. Najemodajalec bo Splošne pogoje usklajeval z vsakokratnimi spremembami veljavne zakonodaje in sprejetimi poslovnimi odločitvami ter uskladitve objavljal na svoji spletni strani. Z objavo sprememb na spletni strani najemodajalca se šteje, da je najemnik z njimi v celoti in pravočasno seznanjen.

#### **IV. NAJEMNINA**

##### **6. člen**

Najemodajalec in najemnik sta sporazumna, da se za službeno najemno stanovanje, za obdobje največ 10 let od datuma sklenitve te najemne pogodbe, obračunava neprofitna najemnina, ki znaša za stanovanje iz 1. člena te pogodbe \_\_\_\_\_ EUR na mesec.

V primeru podaljšanja najemne pogodbe v primerih iz 2. člena te pogodbe se za najem službenega najemnega stanovanja zaračuna tržna najemnina, ki je določena s sklepom občinskega sveta.

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

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

Najemnina se za obdobje 10 let mesečno usklajuje v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo način oblikovanja neprofitnih najemnin.

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

V primeru, da je najemnik izbran za najem stanovanja po javnem razpisu na podlagi navajanja neresničnih podatkov v prijavi, ali v primeru, da najemnik v stanovanju opravlja dejavnost ali ga oddaja v podnajem brez dovoljenja najemodajalca 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 %.

##### **7. člen**

Pred prevzemom stanovanja najemnik plača varščino za najeto stanovanje v višini treh mesečnih najemnin določenih s to pogodbo.

Ob prenehanju najemnega razmerja najemodajalec od celotnega zneska varščine obračuna morebitne neplačane najemnine in stroške povezane s to pogodbo ali stanovanjem, v nasprotnem primeru pa celotni znesek nakaže na transakcijski račun najemnika. V primeru, da najemodajalec že pred prenehanjem najemnega razmerja del ali celoten znesek varščine nameni plačilu zapadlih obveznosti najemnika, je najemnik dolžan ta znesek vrniti.

#### **VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

## 8. člen

Najemno razmerje za najem službenega stanovanja preneha s potekom zaposlitve v Zdravstvenem domu Ajdovščina, pri katerem je bil zaposlen prosilec v času sklenitve najemne pogodbe, razen v primerih, navedenih v drugem in tretjem odstavku Pravilnika.

Najemno razmerje se ne prenaša na ožje družinske člane.

Najemno razmerje za najem službenega stanovanja preneha tudi pod pogoji zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

## VI. ODPOVED NAJEMNE POGODBE

### 9. 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).

Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati iz krivdnih razlogov, če najemodajalec ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni najemodajalec najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

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

Najemniku ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil a stanovanja.

Če najemnik iz utemeljenih razlogov v roku iz prejšnjega odstavka ni mogel obvestiti najemodajalca o nastanku okoliščin iz prejšnjega odstavka, mora to storiti najkasneje v 30 dneh po prenehanju teh razlogov.

Če ima najemnik ali njegovi ožji družinski člani v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta, 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 najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma, da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

## X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

## **10. člen**

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

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

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalcu stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z najemodajalcem oz. jih je opravil najemodajalec. Stanovanje je potrebno izročiti prosto vseh oseb in stvari, last najemnika oz. uporabnikov stanovanja. Najemnik 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 pooblaščenca najemodajalca, ki pripravi zapisnik o prevzemu stanovanja. Le tega podpišeta najemnik in najemodajalec oz. njegov pooblaščenec.

## **11. člen**

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

## **12. člen**

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

## **13. člen**

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

## **14. člen**

Najemnik s podpisom te najemne pogodbe izrecno dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenca, da pridobi vse osebne podatke o najemniku iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, potrebne za izpolnjevanje obveznosti iz te pogodbe.

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

## 15. 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.

## 16. člen

Najemna pogodba se sklene v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz najemnega stanovanja. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

Stroške sklenitve morebitnih dodatkov k tej pogodbi krije najemnik, 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 prejeta naslednji dan po odpremi elektronskega sporočila.

## 17. člen

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

Overitev podpisa najemnika ni potrebna, kadar je podpis najemnika izveden s kvalificiranim digitalnim potrdilom za fizične osebe.

Pogodba se uporablja z dnem podpisa pogodbenih strank, velja pa od \_\_\_\_\_ dalje.

Pogodba je napisana v 4 izvodih, pri čemer en izvod prejme najemodajalec, enega najemnik, enega pooblaščenec najemodajalca, enega pa porok na strani najemnika.

Datum: \_\_\_\_\_

Datum:

Številka: \_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC :  
JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
OBČINE AJDOVŠČINA

NAJEMNIK:  
IME IN PRIIMEK

Alenka Čadež Kobol,  
direktorica

POOOBLAŠČENEC

POROK:  
IME IN PRIIMEK

Priloge:

- Splošni pogoji za oddajo stanovanj v najem