

# UGOVOR O ZAKUPU STANA

Zaključen u \_\_\_\_\_ dana \_\_. \_\_. 20\_\_ godine., između ugovornih strana:

Zakupodavac ( Nalagodavac): \_\_\_\_\_,

Adresa: \_\_\_\_\_ br.\_\_\_\_., opština \_\_\_\_\_,

JMBG \_\_\_\_\_, Br.lk.\_\_\_\_\_,

Opština \_\_\_\_\_, i

U daljem tekstu „ZAKUPODAVAC“

Zakupca( Nalagodavca): \_\_\_\_\_

Adresa: \_\_\_\_\_ br.\_\_\_\_., opština \_\_\_\_\_,

JMBG \_\_\_\_\_, Br.lk.\_\_\_\_\_,i

Opština \_\_\_\_\_,

U daljem tekstu „ZAKUPAC“

Ovim je dogovoreno sledeće:

## Član 1.

Predmet ovog ugovora o zakupu je \_\_\_\_\_ stan od \_\_\_\_m2 sa pripadajućim parking mestom ispred zgrade, po strukturi \_\_\_\_\_, koji se nalazi na adresi: \_\_\_\_\_ br.\_\_\_\_.,stan br.\_\_\_\_, na \_\_\_\_ spratu, u \_\_\_\_\_, opština \_\_\_\_\_.

## Član 2.

2.1. ZAKUPODAVAC ovim ugovorom izdaje u zakup nepokretnost opisanu u članu 1, a ZAKUPAC prima u zakup na određeno vreme od godinu dana ,sa početkom zakupa od \_\_\_\_\_ godine, a zaključno sa \_\_\_\_\_godine. Ukoliko mesec dana pre isteka ugovora nijedna od ugovornih strana ne otkaže ugovor, smatraće se da je ugovor produžen uz obostranu saglasnost.

2.2. Ovaj ugovor postaje punovažan dana \_\_\_\_\_godine i od tog dana omogućava ZAKUPCU da mirno zaposedne i počne sa korišćenjem navedene nepokretnosti.

## Član 3.

3.1. Visina mesečne rente je fiksna za period zakupa i iznosi \_\_\_\_\_ EUR. Zakupac će zakupninu plaćati na žiro račun Zakupodavca.Ukoliko je Zakupac pravno lice u obavezi je da

plaća porez na zakup od nepokretnosti u visini određenoj zakonom po kursu NBS-a na dan uplate.

3.2. Ugovorne strane su saglasne da se ugovorena zakupnina plaća mesečno unapred najkasnije do 5-og za zakupni mesec unapred.

#### **Član 4.**

4.1. ZAKUPODAVAC je saglasan da će u zakupljenoj nepokretnosti boraviti ZAKUPAC. Zakupac će po potpisivanju ovog ugovora ostaviti depozit u visini jedne mesečne rente Zakupodavcu, u vrednosti od \_\_\_\_ EUR eur. Zakupodavac je dužan da po izlasku Zakupca iz predmetne nepokretnosti vrati Zakupcu depozit u vrednosti od \_\_\_\_ EUR ukoliko je isti ostavio u stanju u kojem ga je zatekao prilikom ulaska. Zakupodavac ima pravo da zadrži depozit u punom iznosu od \_\_\_\_ EUR ukoliko Zakupac izađe ranije od godinu dana od trenutka zaključivanja ugovora i njegovog važenja. ZAKUPAC stan može koristiti isključivo za potrebe svog stanovanja, a u skladu sa Zakonom, dobrim običajima i kućnim redom, a naročito u skladu sa propisima koji se odnose na protivpožarnu zaštitu, kao i zaštitu čovekove okoline, a sve u skladu sa ovim Ugovorom, bez mogućnosti ustupanja stana trećim licima, na korišćenje.

4.2. ZAKUPAC neće koristiti stan u nezakonite svrhe i poštovaće sve uredbe i pravila koja se tiču buke, sigurnosti, niti se mešati u prava drugih stanara.

4.3. Zakupac ne sme vršiti nikakve prepravke unutar ili van stana bez pismene saglasnosti Zakupodavca.

#### **Član 5.**

5.1. Pre početka korišćenja nepokretnosti biće sastavljen detaljan zapisnik sa opisom prostorija, pokretnog i nepokretnog inventara, starosti tehničkih uređaja i rasvete kao „Aneks“ ovog ugovora. Aneks mora biti potpisan od obe ugovorne strane. Jedna kopija biće u posedu ZAKUPODAVCA, a druga u posedu ZAKUPCA. Pomoću inventarske liste biće izvršen pregled inventara po prestanku važenja ugovora, a pre predaje stana ZAKUPODAVACU.

5.2. Zakupodavac je dužan da Zakupcu u trenutku ulaska u posed obezbedi funkcionalne tehnicke prikljuke za : struju, vodu, telefon, KATV i internet.

5.3 Ugovorne strane su saglasne da 2 kompleta ključeva predmetne nepokretnosti budu kod Zakupca. Isti će biti vraćeni Zakupodavcu po završetku ovog ugovora iz člana 5.1.

#### **Član 6.**

6.1. ZAKUPODAVAC je obavezan brinuti o redovnom investicionom održavanju nepokretnosti tj. održavati u ispravnom stanju sve instalacije, koje su date u najam sa nepokretnošću, uključujući sistem centralnog grejanja, hlađenja, elektrike, vodoinstalacija i krovšta.

6.2. Zakupac se obavezuje da će u slučaju eventualnih nepravilnosti u radu ili mogućih kvarova na instalacijama odmah obavestiti Zakupodavca radi otkaljanja istih, a Zakupodavac je obavezan da eventualno nastale nepravilnosti u radu ili moguće kvarove otkloni u najkraćem mogućem roku.

Ukoliko Zakupodavac ne ispuni svoju obavezu iz ovog člana u gore pomenutom roku, Zakupac ima pravo da izvrši popravku takvog kvara sa datim pisanim obaveštenjem, i da troškove odbije od zakupnine.

## **Član 7.**

7.1. Ugovorne strane su se saglasile da Zakupac ima pravo na raskid ovog ugovora pre isteka roka određenog u članu 2.1. i to najavom otkaza drugoj strani 30 dana unapred u pismenoj formi.

Ugovorne strane su se dalje saglasile da Zakupodavac ima pravo na raskid ovog ugovora pre isteka roka određenog u članu 2.1., 30 dana unapred najavom otkaza Zakupcu u pismenoj formi.

7.2. Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu, ukoliko Zakupac:

- ne vrši plaćanje zakupnine u unapred dogovorenom roku
- ne vrši plaćanje nadoknade definisane u članu 10.
- nedomaćinski se odnosi prema zakupljenoj nepokretnosti i vrši prepravke bez saglasnosti ZAKUPODAVCA

7.3. Zakupac može otkazati ugovor o zakupu koji stupa na snagu odmah u slučaju kada:

- viša sila(požar,poplava,zemljotres, rat...) dovede objekat zakupa u nezadovoljavajuće stanje dajući otkaz koji stupa na snagu odmah.

## **Član 8.**

8.1. ZAKUPAC je dužan da se prema zakupljenom prostoru iz člana 1. odnosi sa pažnjom dobrog domaćina, pa je dužan da isti ostavi u dobrom stanju, odnosno u stanju koje je zatekao prilikom ulaska u posed, s tim što se ne nadoknađuje razlika u vrednosti stvari, nastala njihovom redovnom upotrebom i habanjem.

8.2. ZAKUPAC je obavezan da sam snosi troškove popravke u slučaju znatnog umanjenja vrednosti stana ili opreme nastalog nedomaćinskim ponašanjem.

8.3.Ukoliko ZAKUPAC ne izvrši svoju obavezu iz ovog člana ugovora ZAKUPODAVAC ima pravo da zadrži depozit i otkloni štetu nastalu nedomaćinskim ponašanjem ZAKUPCA.Zakupodavac se obavezuje da prikaže plaćane račune od popravki eventualnih šteta i troškova.

## **Član 9.**

9.1. ZAKUPAC ne može bez saglasnosti ZAKUPODAVACA izdati nepokretnost opisanu u članu 1. ovog ugovora trećem licu u podzakup.

## **Član 10.**

10.1. ZAKUPAC je obavezan da snosi troškove tekućih komunalija (struja, internet, kablovska, televizija, grejanje, čišćenje zgrade, vodovod i kanalizacija), direktno kompanijama ili ovlašćenom licu, i da uredno svakog meseca preda kopije plaćenih računa Zakupodavcu.

## **Član 11.**

11.1. ZAKUPODAVAC jamči da je on vlasnik opisane nekretnine u članu 1. te da na predmetnoj nepokretnosti nema nikakvih knjižnih i vanknjižnih tereta, da ista nije predmet nikakvog spora, da prema njoj treća lica nemaju nikakva potraživanja, a ukoliko ista postoje da će ih o svom trošku otkloniti. ZAKUPODAVAC je dužan da obezbedi mirnu državinu zakupljenog stana za sve vreme trajanja zakupa po ovom ugovoru.

11.2. ZAKUPAC je dužan da u slučaju bilo kakvog uznemiravanja u korišćenju zakupljene nepokretnosti iz člana 1. od strane trećeg lica obavesti ZAKUPODAVACA.

11.3. ZAKUPAC će dozvoliti ZAKUPODAVACU obilazak iznajmljenog prostora pod uslovom da mu ZAKUPODAVAC najavi posetu najmanje 2 dana unapred.

11.4. ZAKUPODAVAC će moći uz prethodnu najavu da pokaže stan budućim interesentima, mesec dana pre isteka ugovora o zakupu.

## **Član 12.**

12.1. Na dan isteka ugovora ZAKUPAC je obavezan da vrati sve ključeve iznajmljenih prostorija.

## **Član 13.**

Zakupac nema pravo da obaveze i prava iz ovog ugovora prenese na treća lica bez pismene saglasnosti druge ugovorne strane.

Zakupac nema pravo da na treće lice prenese ceo Ugovor, bez pismene saglasnosti druge ugovorne strane.

#### **Član 14.**

Eventualne izmene ili dopune odredaba ovog ugovora mogu se vršiti samo u pismenoj formi, čak i u pogledu nebitnih elemenata ugovora.

#### **Član 15.**

Ovaj ugovor se smatra zaključenim danom njegovog potpisivanja od strane obe ugovorne strane.

#### **Član 16.**

Ovaj ugovor je sačinjen u dva istovetna primerka, od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po jedan primerak.

#### **Član 17.**

13.1. Ovaj ugovor je sačinjen u skladu sa merodavnim pravom Republike Srbije i na sva pitanja koja nisu regulisana ovim ugovorom, primenjivaće se zakon o obligacionim odnosima koji važe u Republici Srbiji.

13.2. Sve eventualne sporove koji nastanu iz ovog Ugovora, stranke će rešavati sporazumno, a ukoliko se sporazum ne može postići, nadležan je prvi osnovni sud u \_\_\_\_\_.

13.3 Potpisano u \_\_\_\_\_, Srbija, u dobroj nameri, u dva primerka dana \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_. godine.

#### **Ugovorne strane:**

**Zakupodavac:**

**Zakupac:**

---

---