

(ime i prezime/naziv pravne osobe, adresa prebivališta/sjedišta, OIB): (Najmodavac)

i

(ime i prezime, adresa prebivališta OIB): (Najmoprimac) – OBVEZNO NAVESTI

sklapaju

UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 1.

Predmet Ugovora – OBVEZAN ČLANAK

Najmodavac predaje, a Najmoprimac prima u najam stan (navesti opis stana sukladno podacima iz zemljišnih knjiga) (u daljnjem tekstu: stan).

Najmoprimac je ovlašten osim stana koristiti i ostale zajedničke prostorije, dijelove i uređaje zgrade u kojoj se nalazi stan.

Članak 2.

Početak i trajanje najma

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra sklopljenim danom ovjere potpisa ugovornih strana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ugovor sklapa na određeno vrijeme od (napisati rok na koji se ugovor sklapa), koji rok počinje teći od dana (navesti datum).

Članak 3.

Korištenje stana

Najmoprimac će koristiti stan isključivo za stanovanje čuvajući isti od oštećenja i pridržavajući se kućnog reda te ne može stan koristiti za druge namjene, u cijelosti ili djelomično.

Ugovorne strane suglasne su da će, osim Najmoprimca, u stanu stanovati i sljedeći članovi njegove obitelji: (navesti članove obiteljskog kućanstva koji će stanovati u stanu: ime i prezime, prebivalište, OIB)

U slučaju promjene podataka o članovima obiteljskog kućanstva, Najmoprimac je dužan Najmodavca izvijestiti o činjenici promjene u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana promjene.

Članak 4.

Nedopuštenost prešutnog obnavljanja Ugovora

Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje stana od strane Najmoprimca nakon ugovorenog roka trajanja najma, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ovog Ugovora.

Neće se smatrati da je došlo do produljenja trajanja ovog Ugovora niti ukoliko Najmoprimac nastavi plaćati najamninu nakon isteka roka na koji je Ugovor sklopljen.

Članak 5. Podnajam

Najmoprimac nema pravo dati stan u podnajam u cijelosti ili u dijelu.

Najmoprimac nema pravo na temelju ugovora o podnajmu ili drugog pravnog posla uvesti u stan bilo koju drugu pravnu ili fizičku osobu.

Članak 6. Predaja stana

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je stan pogodan za stanovanje i [\(navesti u kakvom se stanju stan daje u najam\)](#).

Članak 7. Sredstvo osiguranja

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac, na dan potpisa ovog Ugovora, Najmodavcu kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza uplati iznos od _____ kn [\(navesti iznos pologa\)](#) (slovima:) na ime pologa .

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da polog iz stavka 1. ovog članka služi u svrhu osiguranja plaćanja najamnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, za naknadu eventualne štete za koju odgovara Najmoprimca te za nadoknadu svih drugih troškova koje je Najmoprimac dužan nadoknaditi po ovom Ugovoru.

Članak 8. Najamnina - OBVEZAN ČLANAK

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Najmoprimac na ime najamnine za stan plaćati Najmodavcu mjesečnu najamninu unaprijed u iznosu od _____ kn (slovima:) [\(navesti ukupan mjesečni iznos najamnine i iznos najamnine po metru kvadratnom stana \)](#).

Plaćanje najamnine u iznosu utvrđenom stavkom 1. ovog članka Najmoprimac je dužan izvršiti najkasnije do _____ [\(navesti datum\)](#) dana u mjesecu za svaki tekući mjesec.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac u slučaju otkaza ovog Ugovora prije isteka roka, kao i u slučaju ako nastavi koristiti stan nakon isteka roka Ugovora, dužan Najmodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje stana u visini mjesečne najamnine. Ta obveza postoji sve dok Najmoprimac ne preda Najmodavcu u posjed stan slobodan od osoba i stvari.

Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna najamnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Članak 9.
Troškovi korištenja stana (režije) - OBVEZAN ČLANAK

Troškove korištenja stana (režije) plaća najmoprimac i iznos nije uračunat u iznos najamnine.

Trošak pričuve plaća Najmodavac.

Članak 10.
Održavanje stana

Najmoprimac se obvezuje koristiti stan s pažnjom dobrog domaćina, održavati stan u ispravnom funkcionalnom i sigurnosnom stanju pridržavajući se pritom pozitivnih propisa te s tim u vezi i radi kontrole korištenja stana, Najmodavac ima pravo izvršiti uvid u stanje stana radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja, a Najmoprimac je obvezan Najmodavcu ili osobi koju za to Najmodavac ovlasti dopustiti ulazak u stan.

Članak 11.
Prestanak najma

Ugovorne strane su suglasne da najam prestaje _____ (navesti datum i godinu) od dana potpisa ovog Ugovora odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi ona ugovorna strana koja raskida Ugovor.

Članak 12.
Mogućnost produženja Ugovora

Ugovorne strane suglasno utvrđuju mogućnost sklapanja novog ugovora o najmu nakon isteka roka iz članka 11. ovog Ugovora, ukoliko će Najmoprimac u potpunosti izvršavati obveze iz ovog Ugovora.

Članak 13.
Otkaz Ugovora

Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju najma, ako se Najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu o najmu stanova ili Ugovoru.

Otkazni rok Ugovora iz stavka 1. ovog članka ugovara se u trajanju od 30 (slovima: trideset) dana, a počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je dostavljen pisani otkaz preporučeno poštom s povratnicom, ili na koji drugi način koji se sukladno propisima o osobnoj dostavi smatra valjanim. Za vrijeme trajanja otkaznog roka Ugovorne strane imaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora.

U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena od strane Najmoprimca, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira na to je li pošta bila u mogućnosti uručiti Najmoprimcu pisanu opomenu, odnosno otkaz ili drugo pismeno.

Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze te pisanim putem upozorio Najmodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje njegovih propusta koji u bitnome sprječavaju ili otežavaju stanovanje unajmljenog stana sukladno odredbama iz ovog Ugovora.

Članak 14. Raskid Ugovora

Najmodavac može raskinuti Ugovor, i to:

- ako Najmoprimac ili drugi korisnici stana zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade u kojoj se nalazi stan svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 (trideset) dana nisu otklonili;
- ako Najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade u kojoj se nalazi stan bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

Najmodavac raskida Ugovor u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 (slovima: petnaest) dana.

Najmoprimac ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze, o tome pisanim putem upozorio Najmodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje njegovih propusta koji u bitnome sprječavaju ili otežavaju stanovanje u stanu sukladno odredbama Ugovora.

Članak 15. Predaja stana nakon prestanka Ugovora

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmoprimac posljednjeg dana isteka najma stana, dužan predati stan slobodan od osoba i stvari koje je unio u stan i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi Najmodavac, a u slučaju otkaza Ugovora danom isteka otkaznog roka.

Najmoprimac je dužan prije predaje stan urediti i dovesti ga u stanje primjereno svrsi stanovanja, osim promjena do kojih je došlo redovitim korištenjem stana.

Sve troškove povrata odnosno predaje stana Najmodavcu po otkazu ili raskidu ovog Ugovora snosi isključivo Najmoprimac.

Članak 18. Podredna primjena propisa, izmjene i dopune Ugovora

Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora ugovoriti kao dodatke istome, a koji dodaci će vrijediti ukoliko su sastavljeni i sklopljeni u istom obliku kao i ovaj Ugovor.

Članak 19.
Rješavanje sporova

Ugovorne strane suglasne su da će sve nesporazume nastojati rješavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, spor će riješiti nadležni sud.

Članak 20.
Završne odredbe

Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Najmoprimac, 1 (jedan) Najmodavac.

Ugovorne strane pročitale su i razumjele ovaj Ugovor te ga u znak suglasnosti potpisuju.

U Zagrebu, (datum) 2022. godine

Najmodavac:

Najmoprimac:
