

Zakupodavac _____, Jmbg: _____, broj lk: _____ izdate u _____ (u daljem tekstu: zakupodavac) i zakupac _____ Jmbg: _____, broj lk; _____ izdata u _____ i kopiran u prilogu Ugovora (u daljem tekstu: zakupac) sklapaju dana _____, u Beogradu sledeći

UGOVOR O ZAKUPU STANA

Član 1. Podaci o stanu

Predmet ovog Ugovora je zakup stana, a ugovorne strane utvrđuju da se predmetni stan nalazi u stambenoj zgradi u Beogradu, ulica _____ br _____, sprat _____, broj stana _____, površine m² _____, koji se sastoji od dnevne sobe, kuhinje, trpezarije, spavaće sobe, dva kupatila, terase, ostave i hodnika.

Član 2. Zapisnik

Stan iz člana 1. ovog ugovora se izdaje namešten, u viđenom stanju i zakupodavac garantuje zakupcu da je jedini vlasnik stana i da stan nema nikakvih terete kao i da za vreme trajanja ovog ugovora o zakupu niko neće uznemiravati zakupca u mirnom i nesmetanom korišćenju stana.

Ugovorne strane su saglasne da se kod preuzimanja stana iz člana 1. ovog Ugovora sastavi primopredajni zapisnik o stanju stana te popis opreme i nameštaja, a zapisnik je sastavni deo ovog Ugovora.

Zakupac će dobiti na korišćenje po 2 para ključeva i tokena za ulazak u zgradu. U slučaju gubitka ili oštećenja jednog od pomenutih, zakupac je obavezan da ih izradi kod kompanije nadležne za održavanje o svom trošku.

Član 3. Namena nekretnine

Zakupac se obavezuje da predmetni stan koristiti isključivo za stanovanje.

Ugovorne strane su saglasne da u stanu **NE** mogu da borave životinje bez isključive i prethodno date pismene saglasnosti vlasnika stana.

Član 4. Radovi, održavanje i adaptacije u stanu

Zakupac se obavezuje da stan koristi sa pažnjom dobrog domaćina i odgovoran je za štetu koja nastupi njegovom krivicom, a dužan je da o svom trošku za vreme trajanja ovog ugovora otkloni sve nedostatke koji nastanu usled redovne upotrebe stvari.

Zakupac nema pravo da sam, bez dozvole zakupodavca, vrši bilo kakve prepravke ili adaptaciju zakupljenog stana uključujući i zamenu brave na ulaznim vratima, a dužan je da po isteku zakupa isti vrati u stanje u kom ga je primio.

Sve tehničke aparate, opremu i druge stvari u stanu zakupac prima u ispravnom stanju, prema zapisniku koji je sastavni deo ovog ugovora i dužan je da ih održava prema specifikaciji. Ukoliko za vreme

korišćenja dođe do kvara ili oštećenja tehničkih aparata i opreme navedenih u zapisniku, zakupac je dužan popraviti ih o svom trošku, odnosno nadoknaditi njihovu smanjenu vrednost.

U slučaju štete koja nastupi bez krivice zakupca, zakupodavac je dužan da istu odmah otkloni o svom trošku. Zakupac je dužan da uočenu štetu odmah prijavi zakupodavcu kako bi ovaj mogao da je otkloni.

Zakupac je u obavezi da vrši redovno čišćenje i održavanje stana kao i da provetrava sve prostorije kako bi se izbegla pojava vlage i buđi. U slučaju nepridržavanja, zakupac je u obavezi da otkloni sve nastale posledice.

Član 5. Zakupnina

Ugovorne strane su saglasne da mesečna zakupnina za stan iznosi _____ € (slovima: _____).

Ugovorne strane su saglasne da će, zakupac zakupninu i ostale troškove plaćati do 10-og dana u mesecu za tekući mesec, a ostale troškove po njihovom nastanku, ne kasnije od 20-og dana u mesecu za tekući mesec. Zakupac se obavezuje da plaća minimum jednu zakupninu unapred.

U slučaju da Zakupac kasni sa plaćanjem zakupnine, Zakupodavac će ga opomenuti i ostaviti mu dodatni rok od 10 dana da izmiri dugovanja. Ukoliko ni nakon ovog roka, Zakupac ne plati zakupninu koju duguje, u obavezi je da napusti stan u roku od odmah i da isplati sva zaostala dugovanja, kao i kiriju i račune za ceo tekući meseci. Dodatno, Zakupac u navedenom slučaju nema pravo na povraćaj depozita i obavezan je da isplati Zakupodavcu iznos jedne mesečne zakupnine na ime naknade štete.

Član 6. Prateći računi

Ugovorne strane su saglasne da će zakupac uz najamninu plaćati i troškove grejanja stana, vodu, kanalizaciju, struju, čišćenje zajedničkih prostorija, održavanje zgrade, troškove telefonskog priključka, kablovske televizije, kao i sve ostale dodatne troškove koji nastanu eventualnom željom zakupca da koristi nove usluge i/ili servise.

Zakupac je dužan da dokaze o plaćenim računima dostavlja zakupodavcu u dogovorenoj formi, fizički u papirnoj formi ili slanjem fotografije plaćenih računa na email adresu zakupodavca (iz člana 11.).

Član 7. Pregled stana

Ugovorne strane su saglasne da će zakupac dozvoliti zakupodavcu ili osobi imenovanoj od strane zakupodavca, inspekciju stana ne ređe od jednom u 2 meseca. Zakupodavac je u obavezi da inspekciju najavi makar 7 dana pre posete i dogovori tačno vreme posete za zakupcem. Inspekcija zavisi isključivo od volje zakupodavca i može se vršiti i ređe od dogovorenog ovim Ugovorom.

Tokom otkaznog roka od 1 meseca, zakupac će omogućiti zakupodavcu da u stan uvede potencijalne nove stanare kako bi pogledali nekretninu bez ograničenja. Zakupodavac je u obavezi da ove posete najavi makar 3 dana unapred.

Član 8. Depozit

Ugovorne strane su se sporazumele da zakupac položi na ime depozita iznos _____ (slovima: _____), koji će služiti kao garancija zakupodavcu da će zakupac uredno i na vreme izmirivati obaveze koje terete stan, a koje je on dužan da plaća po članu 6. ovog ugovora, te da će na kraju zakupodavnog odnosa stan biti vraćen zakupodavcu u stanju u kojem je predat zakupcu.

Zakupac je dužan da po prestanku zakupa zakupodavcu preda stan i stvari koje su predmet zakupa, u ispravnom stanju, u kojem ih je i primio prilikom useljenja, a saglasno Zapisniku o primopredaji stana na korišćenje iz člana 2., uzimajući u obzir promene do kojih je došlo usled redovne upotrebe stana, uređaja i opreme, što će se konstatovati na Zapisniku o primopredaji stana, uz potpis obe ugovorne strane.

Ako se prilikom predaje predmeta zakupa utvrdi da je na stanu, instalacijama i stvarima koje su bile predmet zakupa nastala šteta, zakupodavac će štetu pokriti iz priloženog depozita iz člana 8. ovog ugovora. Ako nastala šteta bude veća od položenog depozita, zakupac je dužan da nadoknadi štetu zakupodavcu u roku od 7 dana od dana utvrđivanja obima i visine štete.

Na kraju zakupodavnog odnosa, a po izmirenju eventualnih neplaćenih troškova i popravke štete, depozit će biti vraćen zakupcu.

Zakupodavac ima pravo da zadrži depozit ukoliko zakupac raskine ugovor u prvih dvanaest meseci od ugovorenog roka, ukoliko zakupac raskine ugovor nakon dvanaest meseci zakupodavac je u obavezi da vrati depozit ukoliko su ostale odredbe ugovora ispunjene.

Član 9. Podzakup

Zakupac **NE** može bez, izričite i prethodno date u pismenoj formi, saglasnosti zakupodavca dati predmetni stan ili deo stana u podzakup trećim licima, niti isti ustupati ili deliti posed prostora ili nekog njegovog dela.

Član 10. Trajanje Ugovora

Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vreme od jedne godine i to od _____. **do** _____.

Ugovorne stranke su saglasne da zakupac i zakupodavac mogu otkazati ovaj Ugovor pre isteka 12 meseci, uz otkazni rok od 30 dana. Nakon isteka ugovora on se produžuje na novih 12 meseci sa pravom i zakupca i zakupodavca da ga otkažu uz otkazni rok od 30 dana.

Ukoliko zakupac i nakon isteka otkaznog roka, odnosno nakon otkaza, ne napusti predmetnu nekretninu, odnosno nastavi da je koristi, dužan je zakupodavcu platiti trostruku zakupninu iz ovog Ugovora za svaki započeti mesec koji nakon isteka otkaznog roka provede u predmetnoj nekretnini.

Zakupodavac zadržava pravo da promeni cenu izdavanja nakon 12 meseci uz prethodnu najavu zakupcu u roku od minimum 30 dana.

Član 11. Komunikacija

Ugovorne stranke su saglasne da sve obaveštenja šalju jedna drugoj u pisanom obliku, koristeći email komunikaciju kao validnu.

Zakupodavac koristi broj telefona _____ i email _____. Zakupac koristi broj telefona _____ i email _____.

Član 12. Sporovi

Sve eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora ugovorne strane nastojati će rešiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti takvog rešenja ugovaraju nadležnost suda u Beogradu.

Član 13. Broj primeraka Ugovora

Ovaj Ugovor sklopljen je u 2 primerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 primerak.

Član 14. Datum važenja

Ugovorne strane su saglasne da ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Datum:

__._.2025.

Mesto:

Beograd

Zakupodavac:

Zakupac:

