

UGOVOR O ZAKUPU

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.

1.1. 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 otkáže 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 priključke 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 krovništa.

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:
