

Na temelju Zakona o najmu stanova («Narodne novine«, br. 91/96)

.....
(jedinstveni matični broj građana)

.....
(jedinstveni matični broj građana)

kao vlasnik(ci) stana (u daljnjem tekstu: najmodavac), i

.....
(jedinstveni matični broj građana)

.....
(jedinstveni matični broj građana)

iz, kao najmodavac dana zaključuju

UGOVOR O NAJMU (sa slobodno ugovorenom najamninom)

I.

Najmodavac daje najmodavcu u najam stan u

Stan se sastoji od:

u ukupnoj površini od m².

Stanu pripada

II.

Članovi obiteljskog domaćinstva najmodavca koji će zajedno sa njime koristiti unajmljeni stan su:

1.
(jedinstveni matični broj građana)

2.
(jedinstveni matični broj građana)

3.
(jedinstveni matični broj građana)

4.
(jedinstveni matični broj građana)

5.
(jedinstveni matični broj građana)

6.
(jedinstveni matični broj građana)

III.

Ugovorne strane ugovaraju najmninu u iznosu od kuna

(slovima: kuna)

Najmnina se plaća i to na način

....., najkasnije do



IV.

Osim najamnine iz točke III. ovog ugovora, najmoprimac je dužan najmodavcu plaćati i posebnu naknadu za korištenje pokućstva i kućanskih aparata u iznosu od kuna

(slovima: kuna).

Naknada se plaća na način

.....

V.

Ako se najamnina ili posebna naknada plaćaju uplatnicom, na istoj treba biti navedena svrha uplate, a ako se najamnina ili posebna naknada plaća neposredno najmodavcu, najmodavac je dužan izdati pismenu potvrdu najmoprimcu o primljenom iznosu najamnine ili posebne naknade.

VI.

Ostale troškove koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem (režije) najmoprimac će plaćati najmodavcu, i to:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

na način da

.....

VII.

Najmoprimac ima pravo u zgradi koristiti zajedničke uređaje i prostorije i to:

.....

kao i

VIII.

Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana prema odredbama ovog ugovora. Najmodavac je obvezan u tu svrhu redovito održavati stan u upotrebljivu stanju, o svom trošku. Troškovi sitnih popravaka izazvani redovitom upotrebom stana, kao i troškovi same upotrebe padaju na teret najmoprimca.

IX.

Najmoprimac može koristiti stan samo za stanovanje, a zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom.

Najmoprimac je dužan pri korištenju stana postupati pažljivo i čuvati stan i zgradu od kvara i oštećenja.

Najmoprimac ne može — može dati drugoj osobi stan ili dio stana u podnajam ili ga iznajmljivati putnicima ili turistima.

X.

Najmoprimac ne može — može — u stanu obavljati djelatnost osobnim radom ili sredstvima rada u vlasništvu građana i to

.....
a sve u skladu s važećim propisima.

XI.

Najmodavac ima pravo pregledati stan i druge prostorije koje najmoprimac koristi na osnovi ovog ugovora
a u slučaju oštećenja ili radi sprečavanja nastanka štete i unutar tih rokova.

XII.

Ovaj ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme — na određeno vrijeme od

XIII.

Ugovor o najmu zaključen na neodređeno vrijeme prestaje na osnovi otkaza. Otkaz se daje u pismenom obliku i predaje drugoj ugovornoj strani neposredno, uz potpis ili poštom preporučeno.

Ugovor zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom tog vremena.

Ugovor zaključen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovornog vremena ne obavijesti u pismenom obliku drugu ugovornu stranu da namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje, a najmoprimac nastavi koristiti stan.

XIV.

Otkazni rok je, a računa se od dana predaje otkaza drugoj ugovornoj strani.

XV.

Ugovor o najmu može svaka strana raskinuti u svako doba ako druga strana ne ispunjava odredbe iz ugovora, a sve u skladu s odredbama glave VI. »Prestanak ugovora o najmu« Zakona o najmu stanova. Ovaj ugovor može prestati i u svako doba sporazumom stranaka. Pri tom će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu primopredaje stana.

XVI.

Najmoprimac se obvezuje da će prilikom iseljenja predati najmodavcu stan prazan od osoba i svojih stvari, a u stanju u kojem ga je i primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom stana

XVII.

Prava i obveze iz ovog ugovora nastaju danom njegovog zaključenja, osim

XVIII.

.....
.....
.....
.....

XIX.

Ovaj ugovor sastavljen je u primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana preuzima po primjerak.
Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

U, dne, god.

NAJMODAVAC

NAJMOPRIMAC

NAPUTAK:

Ovaj ugovor zaključuje se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91. od 28. listopada 1996.).

1. Najmodavac je dužan ugovor o najmu stana kao i sve promjene glede visine najamnine dostaviti upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, te nadležnoj poreznoj upravi.
2. Slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme, ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Pri izmjeni najamnine najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam (čl. 10. Zakona o najmu stanova).
3. Kad ugovor o najmu stana prestane otkazom, raskidom ili po sporazumu stranaka, a najmoprimac se ne iseli do isteka određenog roka, najmodavac može tužbom nadležnom sudu na području na kojem se nalazi stan tražiti njegovo iseljenje.