Aneks ugovora o zakupu

Izmena ili dopuna postojećeg ugovora o zakupu stana

I. OSNOVNI UGOVOR

Adresa nekretnine:

Datum zaključenja osnovnog ugovora:

Broj ugovora (ako postoji):

Stanodavac:

Stanar:

Datum stupanja aneksa na snagu:

I.A SUVLASNICI (POPUNITI AKO NEKRETNINA IMA VIŠE VLASNIKA)

Saglasnost suvlasnika (ime, prezime i potpis):

Ako nekretnina ima više vlasnika, pribavite pisanu saglasnost ostalih suvlasnika i za ovaj aneks, kao i za osnovni ugovor — aneks koji potpiše samo jedan suvlasnik ostali mogu osporiti. U slučaju nedoumice posavetujte se sa pravnikom o vašoj konkretnoj situaciji.

II. ŠTA SE MENJA

- [ ] Iznos zakupnine
- [ ] Trajanje zakupa (produženje ili skraćenje)
- [ ] Raspodela komunalnih troškova
- [ ] Broj lica koja koriste stan
- [ ] Iznos ili uslovi depozita
- [ ] Ostalo (opisati u tački IV)

III. IZMENA IZNOSA I TRAJANJA

Stavka	Dosadašnje	Novo
Mesečna zakupnina		
Datum dospeća u mesecu		
Datum završetka zakupa		
Iznos depozita		

IV. TEKST IZMENE

Član / tačka osnovnog ugovora koja se menja:

Novi tekst odredbe:

Ako se aneksom menja otkazni rok, on ne može biti kraći od 90 dana (Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, čl. 70 st. 4) — kraći rok upisan u aneks neće proizvesti dejstvo.

Ovaj aneks čini sastavni deo osnovnog ugovora o zakupu navedenog u tački I. Sve ostale odredbe osnovnog ugovora koje nisu izričito izmenjene ovim aneksom ostaju na snazi nepromenjene. U slučaju neslaganja između osnovnog ugovora i ovog aneksa, primenjuju se odredbe aneksa.

Napomena o povećanju zakupnine: promena iznosa tokom trajanja zakupa zahteva saglasnost obe strane, osim ako osnovni ugovor izričito predviđa način usklađivanja. Ako osnovni ugovor predviđa usklađivanje, stanara o primeni usklađivanja obavestite pisanim putem i sa razumnim rokom pre stupanja izmene na snagu. Overa potpisa potvrđuje samo potpise. Ako je osnovni ugovor bio solemnizovan kod javnog beležnika (sa svojstvom izvršne isprave), posavetujte se sa javnim beležnikom o formi ovog aneksa — u suprotnom izmenjeni iznos zakupnine ne mora biti obuhvaćen izvršnom ispravom.

Obaveštavanje upravnika zgrade: ako se ovim aneksom ugovara da stanar učestvuje u troškovima održavanja i upravljanja zgradom, stanodavac je dužan da o tome obavesti upravnika stambene zajednice — najkasnije u roku od 30 dana (Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, čl. 41 st. 4). Za propuštanje je predviđena novčana kazna od 5.000 do 150.000 dinara za fizičko lice (čl. 132 st. 1 t. 2).

Ako se aneksom povećava broj lica koja koriste stan: novo lice prijavljuje prebivalište, odnosno boravište, a stanodavac je dužan da mu prijavu omogući i da mu učini dostupnom neophodnu dokumentaciju (Zakon o prebivalištu i boravištu građana, čl. 22). Za propuštanje da dokumentaciju učini dostupnom predviđena je novčana kazna od 10.000 do 50.000 dinara za fizičko lice (čl. 27 st. 1 t. 7). Ako je novo lice strani državljanin, prijavu boravišta stranca podnosi STANODAVAC, nadležnoj policijskoj upravi prema mestu smeštaja, u roku od 24 časa od pružanja smeštaja (Zakon o strancima, čl. 111 st. 1 — obaveza se odnosi i na fizička lica koja pružaju smeštaj uz naknadu). Za propuštanje je predviđena novčana kazna od 5.000 do 150.000 dinara za fizičko lice (čl. 120 st. 1 t. 1). Napomena: zakonska formulacija glasi „usluge smeštaja uz naknadu“; njena primena na dugoročni zakup stana pitanje je prakse nadležnih organa — najsigurnije je prijavu izvršiti u roku od 24 časa u svakom slučaju.

Ako se aneksom menja iznos zakupnine ili trajanje zakupa, preporučuje se da primerak aneksa dostavite nadležnoj lokalnoj poreskoj administraciji — istoj kojoj se, prema Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada (čl. 70 st. 2), u roku od 30 dana od zaključenja dostavlja primerak osnovnog ugovora. Da li se ta obaveza odnosi i na aneks, zakon ne uređuje izričito. Promena zakupnine može uticati i na vaše poreske obaveze prema Poreskoj upravi Republike Srbije (obrazac PP OPO) — proverite da li je potrebna izmena prijave.

POTPISI

Stanodavac

Ime, prezime i potpis

Mesto i datum:

Stanar

Ime, prezime i potpis

Mesto i datum:

Ovaj aneks je sačinjen u najmanje 3 istovetna primerka: po jedan za stanodavca i stanara, po jedan za svakog suvlasnika koji ga potpisuje, i jedan rezervni primerak za slučaj dostavljanja organima. Sve strane potvrđuju da su aneks pročitale i razumele pre potpisivanja.

Podaci o ličnosti prikupljaju se isključivo radi zaključenja aneksa i izvršenja zakupnog odnosa i čuvaju se dok za to postoji pravni osnov, u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti.

Napomena: Ovaj obrazac je informativan i ne zamenjuje pravni savet. Za složenije situacije preporučujemo konsultaciju sa pravnikom ili javnim beležnikom. Generisano putem Domara — aplikacija za stanodavce u Srbiji | www.domara.io