

Ugovor o zakupu stana

Obrazac ugovora o zakupu stambene nekretnine — Srbija

I. UGOVORNE STRANE

Stanodavac (ime i prezime):

JMBG:

Telefon / email:

Adresa stanodavca:

Stanar (ime i prezime):

JMBG:

Telefon / email:

Adresa stanara (pre useljenja):

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

Suvlasnik 2 — ime, prezime i udeo:

Suvlasnik 3 — ime, prezime i udeo:

Potpisi suvlasnika (saglasnost sa izdavanjem):

Ako nekretnina ima više vlasnika — što je često kod nasleđenih stanova — izdavanje cele nekretnine po pravilu traži saglasnost suvlasnika. Ugovor koji potpiše samo jedan suvlasnik ostali mogu osporiti. Ako niste jedini vlasnik, pribavite pisanu saglasnost ostalih suvlasnika pre potpisivanja i priložite je uz ugovor, ili se posavetujte sa pravnikom o vašoj konkretnoj situaciji.

II. PREDMET ZAKUPA

Adresa nekretnine:

Površina (m²):

Sprat / ukupno spratova:

Katastarska parcela:

Broj lista nepokretnosti:

Opis (tip, broj soba, opremljenost):

Ostale prostorije koje se izdaju (garaža, parking, ostava, podrum):

III. TRAJANJE ZAKUPA

Datum početka zakupa:

Datum završetka (ako je na određeno):

Zakup se zaključuje NA ODREĐENO VREME, do datuma navedenog iznad.

Zakup se zaključuje NA NEODREĐENO VREME, uz otkazni rok iz tačke VIII.

Važno kod zakupa na određeno vreme: ako stanar nastavi da koristi stan po isteku roka, a stanodavac se tome ne usprotivi, po Zakonu o obligacionim odnosima (čl. 596) smatra se da je zaključen nov ugovor o zakupu na neodređeno vreme, pod istim uslovima. Zakup se, dakle, ne gasi sam po sebi ako stanar ostane. Ako stanar ne iseli na dan isteka, odmah se pismeno usprotivite daljem korišćenju i to sačuvajte.

IV. ZAKUPNINA I PLAĆANJE

Mesečna zakupnina:

Valuta:

Datum dospeća (u mesecu):

Način plaćanja:

Broj računa za uplatu:

V. DEPOZIT (KAUCIJA)

Iznos depozita:

Datum uplate depozita:

Rok za povraćaj depozita po iseljenju (broj dana):

Depozit služi kao obezbeđenje za obaveze stanara iz ovog ugovora. Vraća se u roku navedenom iznad, računajući od dana iseljenja i primopredaje stana, umanjen za: oštećenja koja prevazilaze normalno habanje utvrđena zapisnikom o primopredaji, neplaćenu zakupninu, i neizmirene komunalne troškove koje po tački VI snosi stanar. Obračun se sačinjava pisanim putem uz izjavu o povraćaju depozita.

VI. KOMUNALNI TROŠKOVI

Trošak	Ko plaća	Napomena
Električna energija		
Voda i kanalizacija		
Grejanje		
Internet / kablovska		
Troškovi zgrade (stambena zajednica)		

VII. PRAVA I OBAVEZE STRANA

Stanodavac se obavezuje da preda nekretninu u ispravnom stanju i obezbedi stanaru mirno uživanje. Stanar se obavezuje da plaća zakupninu na vreme, nekretninu koristi pažnjom dobrog domaćina i ne vrši izmene bez pisane saglasnosti stanodavca. Podzakup nije dozvoljen bez prethodne pisane saglasnosti stanodavca.

VIII. OTKAZ UGOVORA

Otkazni rok kada otkazuje STANODAVAC (najmanje 90 dana):

Otkazni rok kada otkazuje STANAR (najmanje 90 dana):

Otkaz se uvek daje pisanim putem. Prema Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada (čl. 70 st. 4), otkazni rok predviđen ugovorom o zakupu ne može biti kraći od 90 dana. Kraći rok upisan u ovaj ugovor neće proizvesti dejstvo.

Kada stanar ne plati zakupninu: Zakon o obligacionim odnosima (čl. 584) predviđa redosled koji se primenjuje ako ugovorom nije drugačije određeno — a ovaj ugovor ga ne menja, pa važi u celosti. Stanodavac prvo poziva stanara na plaćanje, pisanim putem radi dokaza, zatim čeka najmanje 15 dana od tog poziva, i tek ako plaćanje izostane može dati otkaz. Ako stanar plati pre nego što mu otkaz bude saopšten, ugovor ostaje na snazi. Zbog toga sačuvajte dokaz o tome kada je poziv na plaćanje poslat i kada je primljen — za to postoji poseban obrazac opomene.

IX. PRIJAVE I OBAVEZE PREMA ORGANIMA

Prijava prebivališta ili boravišta stanara: prijavu podnosi STANAR. Stanar koji se nastanjuje na adresi stana prijavljuje PREBIVALIŠTE, u roku od 8 dana od dana nastanjenja (Zakon o prebivalištu i boravištu građana, čl. 9 st. 1) — ovaj ugovor je pravni osnov za tu prijavu (čl. 11 st. 1). BORAVIŠTE se prijavljuje samo kada stanar privremeno boravi van mesta svog prebivališta duže od 90 dana, u roku od 8 dana od dana dolaska (čl. 3 t. 3 i čl. 15 st. 1). Obaveza stanodavca je u oba slučaja ista: da prijavu OMOGUĆI i da stanaru učini dostupnom neophodnu dokumentaciju (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). Za tu svrhu koristi se izjava stanodavca o davanju stana na korišćenje, dostupna na www.domara.io/obrasci.

Obaveštavanje upravnika zgrade: ako je ugovoreno da stanar učestvuje u troškovima održavanja i upravljanja zgradom (red „Troškovi zgrade“ u tački VI), stanodavac je dužan da o tome obavesti upravnika stambene zajednice u roku od 30 dana od dana izdavanja stana (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).

Dostavljanje ugovora lokalnoj poreskoj administraciji: prema Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada (čl. 70 st. 2), zakupodavac dostavlja primerak ugovora nadležnoj LOKALNOJ poreskoj administraciji u roku od 30 dana od dana zaključenja. To je posebna obaveza i ne zamenjuje prijavu prihoda Poreskoj upravi Republike Srbije (obrazac PP OPO), koja je zasebna obaveza stanodavca.

Overa kod javnog beležnika: overa nije uslov punovažnosti ugovora o zakupu — ugovor u pisanoj formi, potpisan od obe strane, punovažan je i bez nje. Treba, međutim, razlikovati dve stvari: overom se potvrđuju potpisi, dok solemnizacija ugovora kod javnog beležnika, uz odgovarajuću klauzulu, može ugovoru dati svojstvo izvršne isprave — što u slučaju spora skraćuje put do naplate. Ako izdajete stan veće vrednosti ili na duži rok, o tome se posavetujte sa javnim beležnikom pre potpisivanja.

Ako je stanar strani državljanin, obaveza prijave se OBRĆE: prijavu boravišta stranca podnosi STANODAVAC, nadležnoj policijskoj upravi prema mestu smeštaja stranca, 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). Ovu obavezu zakon stavlja na stanodavca kao davaoca smeštaja. 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.

POTPISI

Stanodavac

Ime, prezime i potpis

Mesto i datum:

Stanar

Ime, prezime i potpis

Mesto i datum:

Ovaj ugovor je sačinjen u najmanje 3 istovetna primerka: po jedan za stanodavca i stanara, po jedan za svakog suvlasnika koji ga potpisuje, i jedan primerak za nadležnu lokalnu poresku administraciju (dostavljanje iz tačke IX). Sve strane potvrđuju da su dokument pročitale i razumele pre potpisivanja.

Podaci o ličnosti (uključujući JMBG) prikupljaju se isključivo radi zaključenja 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