

Na temelju članaka 30.g i 30.h Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj: 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21 i 72/25), Odluke o donošenju Programa priuštivog najma Vlade Republike Hrvatske od dana 13. studenog 2025. godine („Narodne novine“, broj: 140/2025) te zaključka Povjerenstva za najam od dana _____ 2026. godine.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA, Savska cesta 41, 10000 Zagreb, OIB: 69331375926, e-mail: [***], koju zastupa ravnatelj ustanove Dragan Hristov, dipl. oec., (u daljnjem tekstu: **APN**)

i

VLASNIK NEKRETNINE, [adresa, OIB, e-mail] u daljnjem tekstu: **Vlasnik**)

(APN i Vlasnik u daljnjem tekstu zajednički: **Ugovorne strane**, a svaki zasebno: **Ugovorna strana**),

sklopili su u _____, dana _____ 2026. godine sljedeći

Ugovor o davanju na uporabu stambene nekretnine s nedostacima br. xx-x/20xx

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

(1) Predmet ovog ugovora je davanje na uporabu stambene nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u _____ u zemljišnoknjižni uložak broj _____ k.o. _____, u naravi _____ koja se nalazi na kč.br. _____, opisana kao _____. Suvlasnički dio: _____, koji se sastoji od: _____ (u daljnjem tekstu: **Nekretnina**).

(2) Primjenom koeficijenata korisne vrijednosti neto korisna površina (u daljnjem tekstu: **NKP**) Nekretnine utvrđena je u površini od _____ m².

(3) Ugovorne strane ovim ugovorom uređuju međusobna prava i obveze u vezi uporabe Nekretnine.

(4) Ovim Ugovorom Vlasnik daje APN-u na uporabu Nekretninu, pod uvjetima i rokovima iz ovog ugovora.

IZJAVE I JAMSTVA VLASNIKA

Članak 2.

Potpisom ovog ugovora Vlasnik izjavljuje i jamči APN-u sljedeće:

- a) da je stvarni vlasnik Nekretnine
- b) da je ovlašten dati Nekretninu na uporabu APN-u bez bilo kakvih ograničenja
- c) da na Nekretnini ne postoje nikakva ograničenja u pogledu raspolaganja nekretninom koja bi ograničila ili onemogućila vlasnika da nekretninu da na uporabu APN-u osim [upis postojećeg tereta]
- d) da na Nekretnini ne postoje nikakve zabilježbe sporova, niti su u svezi s istom pokrenuti ili najavljeni bilo kakvi sudski i/ili izvansudski postupci, a koji bi na bilo koji način mogli osporiti pravo vlasništva na Nekretnini i/ili ograničiti pravo Vlasnika da Nekretninu da na uporabu APN-u
- e) da s najmoprimcem s kojim će APN sklopiti ugovor o najmu Nekretnine, nije rodbinski povezan u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno četvrtog stupnja srodstva
- f) da je za Nekretninu ishođena pravomoćna Uporabna dozvola.

ROK UPORABE NEKRETNINE

Članak 3.

Vlasnik daje APN-u na uporabu Nekretninu na rok od [*] godina/e, počevši od dana [*] predaje Nekretnine u posjed APN-u.

STUPANJE U POSJED

Članak 4.

- (1) APN stupa u posjed Nekretnine danom sklapanja, odnosno solemnizacijom ovog ugovora kod javnog bilježnika.
- (2) Vlasnik se obvezuje podmiriti sve troškove vezane uz posjedovanje i korištenje Nekretnine koji su nastali do dana predaje Nekretnine u posjed APN-u te predati APN-u dokaze o podmirenju svih obveza koje terete Nekretninu.
- (3) Ugovorne strane će o predaji u posjed Nekretnine APN-u sastaviti zapisnik o primopredaji Nekretnine u koji će se upisati podaci o stanju u kojem se nalaze prostorije, popis kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike i stanje svih brojila energenata uz prilaganje fotografija o stanju Nekretnine.

NAKNADA ZA UPORABU NEKRETNINE

Članak 5.

(1) Vlasnik ima pravo na naknadu za davanje na uporabu Nekretnine, nakon sklapanja ovog ugovora i predaje nekretnine u posjed APN-u, koja odgovara lokalnoj medijalnoj cijeni najma Nekretnine (u daljnjem tekstu: **Naknada**).

(2) Lokalna medijalna cijena najma Nekretnine: _____ iznosi _____ eura (slovima: _____) po m².

(3) Naknada za Nekretninu NKP _____ m² iznosi _____ eura (slovima: _____) odnosno za ugovoreni rok od _____ godina ukupno iznosi _____ eura (slovima: _____).

(4) Naknadu će APN isplatiti Vlasniku u dva obroka, sljedećom dinamikom:

a) Prvi obrok u iznosu od _____ eura, (60% Naknade) APN će isplatiti Vlasniku u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana sklapanja ovog ugovora i predaje Nekretnine u posjed.

b) Drugi obrok u visini od 40% Naknade, APN će isplatiti Vlasniku nakon proteka polovice ugovorenog razdoblja iz članka 3. ovog ugovora, i to najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana.

(5) Za drugi obrok Naknade iz stavka 4. točke b) ovog članka provest će se usklađenje prema tržišnim promjenama i to ako su najamnine u porastu tada prema zadnje objavljenoj lokalnoj medijalnoj najamnini koju je objavilo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a ako su u padu, tada prema prosječnoj vrijednosti u vremenskom periodu od isplate prvog obroka.

(6) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se u slučaju zakašnjenja plaćanja Naknade, izvršiti obračun zakonske zatezne kamate prema važećim zakonom propisanim stopama.

(7) APN će Naknadu plaćati na račun Vlasnika IBAN: HR_____, otvoren kod _____[naziv banke], a u pozivu na broj odobrenja navest će broj ovog ugovora.

OTKAZ UGOVORA

Članak 6.

(1) APN može otkazati ovaj ugovor ako:

a) Vlasnik ne ispunjava ugovorne obveze

b) Vlasnik ne ispunjava ugovorne obveze niti nakon pisane opomene APN-a

c) je Vlasnik dostavio lažnu ili netočnu dokumentaciju, ili je dao lažne izjave na temelju kojih mu je dodijeljena Naknada.

(2) U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, Vlasnik je dužan izvršiti povrat uplaćene Naknade APN-u najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana stupanja na snagu otkaza ovog ugovora.

(3) Otkaz se daje uz otkazni rok od 60 (slovima: šezdeset) dana, a iznimno otkazni rok može biti kraći od 60 dana u slučaju kada APN može postupiti u skladu s člankom 9. ovog ugovora, odnosno najmoprimcu osigurati drugu stambenu nekretninu u kraćem roku, o čemu će Ugovorne strane sastaviti primopredajni zapisnik.

(4) Otkaz mora biti u pisanom obliku i obrazložen te se dostavlja na adresu, odnosno e-mail adresu Vlasnika koja je navedena u zaglavlju ovog ugovora, preporučenom pošiljkom putem pružatelja poštanskih usluga, odnosno putem elektroničke pošte.

(5) Otkazni rok počinje teći danom primitka pisane obavijesti iz prethodnog stavka ovog članka, odnosno danom slanja elektroničke pošte, ako je upućena preporučenom poštanskom pošiljkom putem pružatelja usluga, odnosno danom slanja elektroničke pošte.

Članak 7.

(1) Vlasnik izvanredno može otkazati ovaj ugovor ako je za njega ili članove njegove uže obitelji došlo do nastupa sljedećih okolnosti:

- a) smrt i/ili teška bolest
- b) razvrgnuće suvlasničke zajednice zbog razvoda braka
- c) otvaranje postupka stečaja
- d) otvaranje postupka stečaja potrošača.

(2) U slučaju nastupa okolnosti iz stavka 1. ovog članka, Vlasnik se obvezuje o tome obavijestiti APN pisanim putem i priložiti odgovarajuću dokumentaciju kojom dokazuje te okolnosti.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Vlasnik se obvezuje izvršiti razmjerni povrat do tada uplaćene Naknade najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana stupanja na snagu otkaza ovog ugovora.

(4) Otkaz iz stavka 1. ovog članka se daje uz otkazni rok od 60 (slovima: šezdeset) dana, a iznimno uz otkazni rok kraći od 60 (slovima: šezdeset) dana u slučaju kada APN može postupiti u skladu s člankom 9. ovog ugovora, odnosno najmoprimcu osigurati drugu stambenu nekretninu u kraćem roku.

(5) Otkaz mora biti u pisanom obliku i obrazložen te se dostavlja na adresu, odnosno e-mail adresu Vlasnika koja je navedena u zaglavlju ovog ugovora, preporučenom pošiljkom putem pružatelja poštanskih usluga, odnosno putem elektroničke pošte.

(6) Otkazni rok počinje teći danom primitka pisane obavijesti iz prethodnog stavka ovog članka, odnosno danom slanja elektroničke pošte, ako je upućena preporučenom poštanskom pošiljkom putem pružatelja usluga, odnosno danom slanja elektroničke pošte.

(7) U slučaju iz stavka 1. ovog članka, APN se obvezuje Vlasniku predati u posjed Nekretninu u roku od najviše 60 (slovima: šezdeset) dana počevši od dana stupanja na snagu otkaza ovog ugovora, o čemu će ugovorne strane sastaviti zapisnik o primopredaji Nekretnine u koji će se upisati podaci o stanju u kojem se nalaze prostorije, popis kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike i stanje svih

brojila energenata uz prilaganje fotografija o stanju Nekretnine i dokaza o podmirenju režijskih troškova nastalih do dana primopredaje.

PRIJENOS UGOVORNIH OBVEZA NA NASLJEDNIKE

Članak 8.

U slučaju smrti Vlasnika, sva prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na njegove nasljednike.

Članak 9.

U slučaju raskida ili otkaza ovog ugovora, APN je dužan najmoprimcu s kojim je sklopio ugovor o najmu stambene nekretnine, osigurati drugu primjerenu stambenu nekretninu.

Članak 10.

U slučaju prodaje Nekretnine za vrijeme trajanja ovog ugovora, Vlasnik se obvezuje upozoriti svakog kasnijeg stjecatelja Nekretnine o činjenici da je Nekretnina dana na uporabu APN-u.

Članak 11.

Ugovorne strane su suglasne da će APN, u skladu s Odlukom o donošenju Programa priuštivog najma, u odnosu na Nekretninu sklopiti s najmoprimcem ugovor o najmu stambene nekretnine kojim će se najmoprimac i članovi njegove uže obitelji obvezati koristiti Nekretninu na sljedeći način:

- a) da načinom korištenja Nekretnine ne uzrokuju štetu na Nekretnini ili zajedničkim dijelovima zgrade
- b) da u Nekretnini ne obavljaju gospodarsku djelatnost
- c) da Nekretninu održavaju
- d) da najmoprimac plaća APN-u priuštivu najamninu u roku određenom ugovorom o najmu stambene nekretnine
- e) da najmoprimac plaća režijske troškove u roku njihova dospjeća
- f) da se pridržavaju pravila o kućnom redu u zgradi i ne ometaju druge stanare
- g) da u Nekretnini te na ugrađenoj opremi i uređajima, uključujući kuhinjske elemente i uređaje bijele tehnike ako su se nalazili u Nekretnini u trenutku stapanja u posjed, ne vrše izmjene bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika
- h) da se Nekretninom za potrebe stanovanja ne koriste osobe koje nisu navedene u ugovoru o najmu stambene nekretnine te koje nisu članovi uže obitelji najmoprimca
- i) da Nekretninu ne daju u podnajam
- j) da dopuste ulazak u Nekretninu za to ovlaštenim osobama, a osobito ovlaštenim predstavnicima APN-a radi provjere pravilne uporabe Nekretnine.

OBVEZA PLAĆANJA POLICE OSIGURANJA I PRIČUVE

Članak 12.

- 1) Ovim se ugovorom APN utvrđuje kao obveznik plaćanja police osiguranja od požara i drugih opasnosti.
- 2) Ovim Ugovorom APN preuzima obvezu plaćanja zajedničke pričuve, najviše do iznosa od 1,00 eura po m², koju će obvezu ugovorom o najmu Nekretnine prenijeti na najmprimca.
- 3) Iznos zajedničke pričuve sukladno stavku 2. ovog članka za Nekretninu na dan sklapanja ovog Ugovora iznosi _____ eura (slovima: _____) po m² odnosno mjesečni iznos zajedničke pričuve iznosi ukupno _____ eura (slovima: _____).
- 4) Na rok iz članka 3. ovog Ugovora ukupan iznos zajedničke pričuve utvrđen sukladno stavcima 2. i 3. ovog članka iznosi _____ eura (slovima: _____).
- 5) Iznos zajedničke pričuve iz stavka 4. ovog članka APN će isplatiti Vlasniku u dva obroka sljedećom dinamikom:
 - a) prvi obrok iznosa zajedničke pričuve u iznosu od _____ eura (slovima: _____), APN će isplatiti Vlasniku po isteku ugovorenog razdoblja iz članka 3. ovog ugovora.
 - b) drugi obrok iznosa zajedničke pričuve u iznosu od _____ eura (slovima: _____), APN će isplatiti Vlasniku nakon proteka druge polovice ugovorenog razdoblja iz članka 3. ovog ugovora.
- 6) Za drugi obrok iznosa zajedničke pričuve iz stavka 5. točke b) ovog članka, provest će se usklađenje nakon što Vlasnik obavijesti APN ako je došlo do promjene iznosa zajedničke pričuve.
- 7) APN će iznos zajedničke pričuve plaćati na račun Vlasnika IBAN: HR _____, otvoren kod _____ [naziv banke], s pozivom na broj odobrenja ____/2026.
- 8) Razlika plaćene zajedničke pričuve iznad iznosa od 1,00 eura po m², dakle iznos od _____ eura (slovima: _____) mjesečno se obvezuje plaćati Vlasnik Nekretnine na broj računa zajedničke pričuve.

OBVEZA DOVOĐENJA NEKRETNINE U UPORABLJIVO STANJE

Članak 13.

- (1) Prilikom terenskog obilaska od dana _____ utvrđeno je da je potrebno otkloniti sljedeće nedostatke _____.
- (2) Vlasnik se obvezuje Nekretninu dovesti u uporabljivo stanje i predati u posjed APN-u u roku od 6 (slovima: šest) mjeseci od dana sklapanja ovog ugovora.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka, Naknada za uporabu Nekretnine se počinje obračunavati od dana predaje Nekretnine u posjed APN-u, što će biti sastavni dio zapisnika o primopredaji Nekretnine.

(4) Ako Vlasnik u roku iz stavka 2. ovog članka ne dovede Nekretninu u uporabljivo stanje, dužan je APN-u vratiti uplaćenu Naknadu iz članka 5. stavka 4. točka a) ovog ugovora najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana isteka roka iz stavka 2. ovog članka.

ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE NEDOSTATKE

Članak 14.

(1) Vlasnik odgovara za materijalne nedostatke Nekretnine koji se pokažu unutar 30 (slovima: trideset) dana od dana sklapanja Ugovora o najmu stambene nekretnine između APN-a i najmoprimca odnosno od dana stupanja najmoprimca u posjed Nekretnine.

(2) Vlasnik se obvezuje nedostatke iz stavka 1. ovog članka otkloniti u najkraćem mogućem roku, a najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana primitka obavijesti APN-a o tim nedostacima.

(3) Ako Vlasnik na uporabu APN-u preda Nekretninu koja nije slobodna od pokretnina (namještena), APN ne odgovara za bilo kakvu štetu koja nastane na tim pokretninama, izuzev kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike ako se nalaze u Nekretnini.

NAČIN RJEŠAVANJA SPOROVA

Članak 15.

Ugovorne strane će sve eventualne sporove koji nastanu iz ili u vezi s ovim ugovorom nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora po ovom ugovoru nadležan je mjesno nadležni sud gdje leži Nekretnina ako se radi o stvarnopravnom sporu u pogledu Nekretnine, a ako se radi o obveznopravnom sporu između ugovornih strana ugovara se mjesna nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

OSIGURANJE ZA POVRAT NAKNADE

Članak 16.

(1) Vlasnik potpisom ovog ugovora, a radi osiguranja tražbine iz članka 5. stavka 4. točke a) ovog ugovora, izričito i neopozivo dopušta da APN neposredno na temelju ovog ugovora, a bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja, osnuje založno pravo na Nekretnini.

(2) Podmirenjem obveze iz članka 13. stavka 4. ovog ugovora, APN se obvezuje izdati brisovno očitovanje za založno pravo zasnovano po osnovi ovog ugovora, pod uvjetom da su ispunjene sve zakonske pretpostavke.

(3) Radi osiguranja naplate tražbina APN-a nastalih iz ili u vezi s ovim ugovorom, Vlasnik se odmah po potpisu ovog ugovora, a najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od potpisa ovog Ugovora, obvezuje predati APN-u bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku na iznos od 60% Naknade odnosno iznos iz članka 5. stavka 4. točke a) ovog ugovora.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da APN ima pravo po svojoj ocjeni ispuniti i podnijeti bjanko zadužnicu na naplatu protiv Vlasnika, radi namirenja bilo koje tražbine iz ovog ugovora, uključujući osobito i tražbinu s osnova naknade štete te povrata isplaćenog po raskidu ovog ugovora.

(5) APN nije dužan posebno obavijestiti Vlasnika prije podnošenja bjanko zadužnice na naplatu.

(6) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su odredbe ovog ugovora o bjanko zadužnici bitan sastojak ovog ugovora te se primjenjuju u slučaju raskida ugovora.

UGOVORNA KAZNA

Članak 17.

(1) U slučaju da Vlasnik prekrši ugovorne odredbe ili ne dovede Nekretninu u uporabljivo stanje sukladno članku 13. ovog ugovora, obvezan je APN-u platiti ugovornu kaznu u visini od 10% ukupnog iznosa Naknade u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana primitka obavijesti APN-a.

(2) Obavijest iz stavka 1. ovog članka mora biti u pisanom obliku i dostavlja se preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu vlasnika navedenu u ovom ugovoru, odnosno putem elektroničke pošte.

GARANCIJE I UVJETI ZA POVRAT NEKRETNINE U POČETNO STANJE

Članak 18.

(1) Nakon prestanka ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, APN je Vlasniku dužan predati Nekretninu u posjed u stanju u kojem je Nekretninu primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo urednom uporabom od strane najmoprimca.

(2) Ugovorne strane se obvezuju sastaviti zapisnik o primopredaji Nekretnine u koji će se upisati podaci o stanju u kojem se nalaze prostorije, popis kuhinjskih elemenata i uređaja bijele tehnike i stanje svih brojila energenata uz prilaganje fotografija o stanju Nekretnine i dokaza o podmirenju režijskih troškova nastalih do dana primopredaje.

(3) U slučaju da najmoprimac ne iseli u roku na koji je ugovor sklopljen, APN će pokrenuti sudski postupak radi iseljenja i predaje u posjed Nekretnine. Za vrijeme trajanja sudskog postupka Vlasnik ima pravo na naknadu sukladno medijalnoj cijeni najma.

PODMIRIVANJE TROŠKOVA ZA SKLAPANJE I SOLEMNIZACIJU OVOG UGOVORA

Članak 19.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da troškove sklapanja i solemnizacije ovog ugovora snosi Vlasnik.
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve porezne obveze Vlasnika nastale na dan sklapanja ovog ugovora i/ili temeljem prihoda iz ovog Ugovora snosi Vlasnik, sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Članak 20.

Potpisom ovog ugovora ugovorne strane pristaju na komunikaciju elektroničkim putem.

Članak 21.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti u pisanom obliku i potpisane od obje ugovorne strane.

Članak 22.

- (1) Ugovorne strane suglasno izjavljuju da ovaj ugovor predstavlja njihovu pravnu i stvarnu volju, prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze te isti u znak prihvata prava i obveza vlastoručno potpisuju.
- (2) Ovaj ugovor sastavljen je u 5 (slovima: pet) istovjetna i jednakovaljana primjerka, po 2 (slovima: dva) za potrebe svake ugovorne strane, a 1 (slovima: jedan) za potrebe javnog bilježnika.

VLASNIK

APN

[Ime, prezime]

RAVNATELJ
Dragan Hristov, dipl. oec.

KLASA: [*]
URBROJ: [*]
Zagreb, dana [*] godine