

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 [\*] 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

**[IME, PREZIME NAJMOPRIMCA]**, [adresa, OIB, e-mail] (u daljnjem tekstu: **Najmoprimac**)

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

sklopili su u [\*], dana [\*] godine sljedeći

## **Ugovor o najmu stambene nekretnine br. xx-x/20xx**

### **PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 1.**

(1) Sukladno Programu priuštivog najma („Narodne novine“, broj: 140/2025), APN i vlasnik Nekretnine sklopili su dana [\*] Ugovor o davanju na uporabu Nekretnine, broj ugovora: [\*] (u daljnjem tekstu: Ugovor o davanju na uporabu Nekretnine).

(2) Predmet ovog ugovora je najam 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**).

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

(4) Ovim Ugovorom APN daje u najam Nekretninu, pod uvjetima i rokovima iz ovog ugovora.

### **ROK NA KOJI SE NEKRETNINA DAJE U NAJAM**

#### **Članak 2.**

(1) APN daje Najmoprimcu u najam Nekretninu na rok od [\*] godina/e, počevši od dana [\*] godine.

## PRIUŠTIVA NAJAMNINA

### Članak 3.

(1) Najmoprimac je dužan mjesečno APN-u plaćati priuštivu najamninu, i to do svakog 15. (slovima: petnaestog) tekućeg mjeseca za prethodni mjesec (u daljnjem tekstu: **Najamnina**).

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna najamnina iznosi [\*] eura (slovima: \_\_\_\_\_). Najamnina se dobiva prema izrazu:

$$N = (P \times 0,30) - T$$

N = priuštiva najamnina, P = ukupni neto prihod najmoprimca i članova njegove uže obitelji, T = režijski troškovi i troškovi održavanja.

(3) Ukupni neto prihod Najmoprimca i članova njegove uže obitelji utvrđuje se na temelju potvrde o visini dohotka i primitaka Porezne uprave u prethodnoj godini za Najmoprimca i sve članove uže obitelji.

(4) Režijski troškovi utvrđuju se prema izrazu: 2,50 eura (slovima: dva eura i pedesetcenti) po m<sup>2</sup> mjesečno.

(5) APN će najmanje jednom godišnje zatražiti od Najmoprimca da od Porezne uprave prikupi podatke o ukupnom dohotku u prethodnoj godini za Najmoprimca i sve članove uže obitelji.

(6) U slučaju promjene visine prihoda iz stavka 3. ovog članka ili stjecanja useljive nekretnine najmoprimca i/ili članova njegove uže obitelji, APN će izračunati novi iznos Najamnine te u skladu s novim izračunom sklopiti s Najmoprimcem dodatak ugovoru o najmu stambene nekretnine u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana saznanja tih činjenica.

(7) Najamnina ne može biti manja od 2,00 (slovima: dva) eura po m<sup>2</sup>.

(8) Najmoprimac će Najamninu plaćati na račun APN-a, IBAN: [\*], otvoren kod [naziv banke], a u pozivu na broj odobrenja navest će [\*].

## SREDSTVA OSIGURANJA, JAMSTVA ZA PLAĆANJE NAJAMNINE I DRUGIH TROŠKOVA

### Članak 4.

(1) Kao jamstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i eventualne naknade štete, Najmoprimac je dužan po sklapanju ovog ugovora kod APN-a položiti polog u iznosu od 1 (slovima: jedne) mjesečne Najamnine, odnosno u iznosu [\*] eura (slovima: \_\_\_\_\_), o čemu je APN dužan Najmoprimcu ispostaviti odgovarajuću potvrdu.

(2) Po prestanku ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, a pod uvjetima da je Najmoprimac izvršio sve ugovorne obveze i da na Nekretnini nije nastala bilo kakva šteta, APN će izvršiti povrat pologa iz prethodnog stavka ovog članka i o tome Najmoprimcu ispostaviti odgovarajuću potvrdu ili isto

navesti u zapisniku prilikom primopredaje Nekretnine, a u suprotnom APN ima pravo zadržati primljeni polog.

(3) Kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i eventualne naknade štete, Najmoprimac se danom sklapanja ovog ugovora obvezuje predati APN-u zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku, na iznos od 5 (slovima: pet) mjesečnih Najamnina, koji iznosi [\*] eura (slovima: \_\_\_\_\_).

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da APN ima pravo podnijeti zadužnicu na izravnu naplatu protiv Najmoprimca, 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 Najmoprimca prije podnošenja zadužnice na naplatu.

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

## **OBVEZA PLAĆANJA POLICE OSIGURANJA OD POŽARA I DRUGIH OPASNOSTI**

### **Članak 5.**

Ovim se ugovorom APN obvezuje ugovoriti i platiti policu osiguranja od požara i drugih opasnosti za osiguranje Nekretnine.

## **PRISILNA NAPLATA**

### **Članak 6.**

(1) Najmoprimac potpisom ovog ugovora, kao solemnizirane javnobilježničke isprave, izjavljuje kako je APN temeljem ovog ugovora, u slučaju neplaćanja Najamnine i drugih troškova koji proizlaze iz ovog ugovora, odnosno u slučaju dospjelosti bilo koje novčane obveze po ovom ugovoru, ovlašten provesti prisilnu naplatu na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke, uz obvezu 1 (slovima: jedne) prethodne pisane opomene upućene Najmoprimcu.

(2) Pisana opomena upućuje se na adresu, odnosno e-mail adresu Najmoprimca koja je navedena u zaglavlju ovog ugovora, preporučenom pošiljkom putem pružatelja poštanskih usluga, odnosno putem elektroničke pošte.

## **STUPANJE U POSJED NEKRETNINE**

### **Članak 7.**

(1) Najmoprimac stupa u posjed Nekretnine danom sklapanja, odnosno solemnizacijom ovog ugovora kod javnog bilježnika.

(2) 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.

## SVRHA I UVJETI KORIŠTENJA NEKRETNINE

### Članak 8.

(1) Svrha korištenja Nekretnine je stanovanje Najmoprimca i članova njegove uže obitelji te Najmoprimac nije ovlašten Nekretninu koristiti za bilo koju drugu svrhu, osim onu utvrđenu ovim ugovorom.

(2) U Nekretnini će, zajedno s Najmoprimcem, stanovati i članovi njegove uže obitelji, i to:

1. Ime, prezime, OIB: \_\_\_\_\_
2. Ime, prezime, OIB: \_\_\_\_\_
3. Ime, prezime, OIB: \_\_\_\_\_
4. Ime, prezime, OIB: \_\_\_\_\_

(3) Najmoprimac i članovi njegove uže obitelji iz prethodnog stavka ovog članka obvezni su koristiti Nekretninu na sljedeći način:

- a) u skladu s Uputom APN-a o korištenju i održavanju nekretnine koja se daje u najam
- b) s pažnjom dobrog domaćina
- c) da načinom korištenja ne uzrokuju veću štetu na Nekretnini ili njenim zajedničkim dijelovima
- d) da u Nekretnini ne obavljaju gospodarsku djelatnost
- e) da Nekretninu redovito održavaju u uporabljivom stanju
- f) da redovito održavaju ugrađene uređaje i opremu u Nekretnini, uključujući kuhinjske elemente i uređaje bijele tehnike ako su se nalazili u Nekretnini prilikom stupanja u posjed
- g) da Najmoprimac plaća Najamninu u roku određenom ovim ugovorom
- h) da Najmoprimac plaća režijske troškove u roku njihova dospijeca
- i) da se pridržavaju pravila kućnog reda u zgradi i ne ometaju druge stanare
- j) da u Nekretnini ili na ugrađenim uređajima i opremi, uključujući kuhinjskim elementima i uređajima bijele tehnike ako su se nalazili u Nekretnini u trenutku stupanja u posjed, ne vrše izmjene bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika Nekretnine
- k) da se Nekretninom za potrebe stanovanja ne koriste osobe koje nisu navedene u stavku 2. ovog članka te nisu članovi uže obitelji Najmoprimca
- l) da Nekretninu ne daju u podnajam
- m) da dopuste ulazak u Nekretninu za to ovlaštenim osobama, a osobito ovlaštenom predstavniku APN-a, radi provjere pravilne upotrebe iste.

(4) Pod održavanjem stambenog prostora se podrazumijeva skup mjera i aktivnosti koje se provode kako bi se uklonile posljedice oštećenja Nekretnine te Nekretnina dovela i održavala u funkcionalnom stanju.

(5) Najmoprimac odgovara za sve kvarove kao i štetu počinjenu u Nekretnini koje su posljedica nepravilnog korištenja Nekretnine ili nemara Najmoprimca i članova njegove uže obitelji.

(6) Najmoprimac odgovara i za sve kvarove ili štete koje su proistekle iz nemara, nepažnje ili namjernih oštećenja najmoprimca.

(7) Prijava za kvarove koji se mogu teretiti kao kvarovi u odnosu na cijelu zgradu, a koje treba hitno otkloniti (npr. kvar na vodovodu, kanalizaciji, elektrici, krovnom pokrovu i sl.), dostavljaju se

neposredno po njihovom nastanku upravitelju zgrade, a Najmoprimac je o tome obavezan bez odgađanja obavijestiti APN i predstavnika suvlasnika.

(8) Ostale kvarove koji ne zahtijevaju hitnu intervenciju, a ne odnose se na instalacije grijanja, otklanja Najmoprimac o vlastitom trošku.

(9) Najmoprimac se obvezuje, odmah po nastanku nepredviđene opasnosti za Nekretninu o tome obavijestiti Upravitelja zgrade, kao i predstavnika suvlasnika te APN, na bilo koji podoban način.

(10) Troškovi sitnih popravaka izazvani redovitom uporabom Nekretnine, odnosno popravci male vrijednosti koji ne zahtijevaju veće građevinske radove ili stručne intervencije, kao što su: zamjena žarulja i druge slične opreme, zamjena potrošnih dijelova u kućanskim aparatima, popravci manjih oštećenja zidova nastalih uobičajenim korištenjem, zamjena dotrajale kupaonske opreme kada je redovnim korištenjem nastao manji, uobičajeni kvar te drugi slični popravci koji proizlaze iz normalnog, svakodnevnog korištenja Nekretnine, padaju na teret Najmoprimca.

(11) Režijski troškovi uporabe Nekretnine (troškovi potrošnje struje, vode, plina, grijanja, interneta, odvoza otpada, troškovi redovnog čišćenja i održavanja Nekretnine, potrošnog materijala potrebnog za svakodnevno korištenje i drugi slični troškovi), padaju na teret Najmoprimca.

(12) Najmoprimac je obavezan podmiriti sve troškove popravaka u Nekretnini koji su posljedica nepravilne, odnosno nemarne uporabe Nekretnine.

(13) O potrebi bilo kojih popravaka Najmoprimac je dužan bez odgađanja obavijestiti APN, u protivnom odgovara za nastalu štetu.

(14) Prilikom popravka Nekretnine (uređaja, opreme, instalacije i sl.), Najmoprimac vrši zamjenu ili popravak dijelova Nekretnine i opreme, uređaja i instalacija koja je oštećena, odgovarajućim ispravnim jednakovrijednim dijelovima.

(15) Potpisom ovog ugovora Najmoprimac potvrđuje da je upoznat i suglasan s Uputom APN-a o korištenju i održavanju nekretnine koja se daje u najam, koja čini sastavni dio ovog ugovora.

## **OTKAZ UGOVORA**

### **Članak 9.**

(1) APN može otkazati ovaj ugovor ako:

- a) Najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji navedeni u članku 8. stavku 2. ovog ugovora, načinom korištenja Nekretnine uzrokuju veću štetu na Nekretnini ili njenim zajedničkim dijelovima
- b) Najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji navedeni u članku 8. stavku 2. ovog ugovora, u Nekretnini obavljaju gospodarsku djelatnost
- c) Najmoprimac ne održava Nekretninu
- d) Najmoprimac ne plaća Najamninu u roku određenom člankom 3. stavkom 1. ovog ugovora
- e) Najmoprimac ne plaća režijske troškove u roku njihova dospijeca

- f) Najmoprimac, odnosno članovi njegove uže obitelji navedeni u članku 8. stavku 2. ovog ugovora, često krše kućni red u zgradi ili teže ometaju druge stanare ili su zaprimili drugu opomenu za povrede kućnog reda
- g) Najmoprimac u Nekretnini ili na ugrađenoj opremi i uređajima, uključujući na kuhinjskim elementima i uređajima bijele tehnike ako su se nalazili u Nekretnini kada je ista preuzeta u posjed, izvršava ili izvrši izmjene bez prethodne suglasnosti vlasnika
- h) se Nekretninom za potrebe stanovanja koriste osobe koje nisu navedene u članku 8. stavku 2. ovog ugovora te nisu članovi uže obitelji Najmoprimca
- i) Najmoprimac da Nekretninu u podnajam
- j) Najmoprimac ne dopusti ulazak u Nekretninu radi provjere pravilne uporabe iste
- k) Najmoprimac bez opravdanih razloga ne preuzme Nekretninu u posjed, odnosno ne započne boraviti u istoj unutar 30 (slovima: trideset) dana nakon sklapanja ovog ugovora
- l) su se Najmoprimac ili osobe navedene u članku 8. stavku 2. ovog ugovora prestale koristiti Nekretninom i više od 3 (slovima: tri) mjeseca uzastopno nisu stanovale u istoj
- m) je Najmoprimac dostavio lažne podatke ili dao lažne izjave na temelju kojih je sklopio ovaj ugovor.

(2) U slučaju otkaza ovog ugovora od strane APN-a, Najmoprimac je dužan napustiti Nekretninu i predati ju u posjed APN-u.

(3) Otkaz se daje uz otkazni rok od 30 (slovima: trideset) dana.

(4) Otkaz mora biti u pisanom obliku i obrazložen te se dostavlja na adresu, odnosno e-mail adresu Najmoprimca 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.

## **Članak 10.**

Najmoprimac može otkazati ovaj prije isteka ugovorenog vremena, ali je o tome dužan izvijestiti APN, najmanje 3 (slovima: tri) mjeseca prije nego što namjerava iseliti iz Nekretnine.

## **ODGOVORNOST ZA ŠTETU I MATERIJALNE NEDOSTATKE**

### **Članak 11.**

(1) Najmoprimac odgovara za štetu koju on i/ili članovi njegove uže obitelji prouzroče na Nekretnini i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) Za eventualno počinjenu štetu, solidarno s Najmoprimcem odgovaraju i članovi njegove uže obitelji navedeni u ovom ugovoru.

(3) Vlasnik Nekretnine odgovara za sve materijalne nedostatke koji se pokažu unutar 30 (slovima: trideset) dana od dana sklapanja ovog ugovora, odnosno stupanja Najmoprimca u posjed Nekretnine.

(4) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, Najmoprimac je dužan obavijestiti APN u najkraćem mogućem roku, a najkasnije u roku od 3 (slovima: tri) dana od saznanja za takve nedostatke.

## **PODNAJAM**

### **Članak 12.**

Najmoprimac ne smije Nekretninu i njene posebne dijelove dati u podnajam.

## **PLAĆANJE REŽIJSKIH TROŠKOVA I TROŠKOVA ODRŽAVANJA ZA NEKRETNINU**

### **Članak 13.**

(1) Najmoprimac je dužan plaćati sve režijske troškove u vezi s najmom Nekretnine, nastale od dana sklapanja ovog ugovora, i to troškove struje, plina, odvoza smeća, komunalne naknade, vode kao i eventualne druge nespomenute režijske troškove u vezi s najmom Nekretnine.

(2) Najmoprimac je obvezan režijske troškove plaćati u roku njihova dospijeca.

(3) Najmoprimac se obvezuje sklopiti ugovore s pružateljima usluga iz stavka 1. ovog članka.

(4) Najmoprimac se obvezuje do svakog 15. (slovima: petnaestog) u tekućem mjesecu za prethodni mjesec, dostaviti APN-u dokaz o podmiranju režijskih troškova iz stavka 1. ovog članka.

(5) Zajedničku pričuvu podmiruje Najmoprimac, najviše do iznosa od 1,00 (slovima: jednog) eura po m<sup>2</sup> mjesečno, odnosno iznos od \_\_\_\_\_ eura (slovima: \_\_\_\_\_) mjesečno obvezuje se plaćati na račun [naziv upravitelja], IBAN: [\*], otvoren kod [naziv banke], s pozivom na broj odobrenja \_\_\_\_/2026.

## **PRIDRŽAVANJE PRAVILA KUĆNOG REDA**

### **Članak 14.**

Najmoprimac i članovi njegove uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora, obvezni su za svo vrijeme trajanja ovog ugovora pridržavati se pravila o kućnom redu u zgradama.

## **IZJAVE NAJMOPRIMCA**

### **Članak 15.**

Potpisom ovog ugovora Najmoprimac izjavljuje sljedeće:

a) da on ni članovi njegove uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora, nemaju u vlasništvu stambenu nekretninu na području Republike Hrvatske i inozemstva, odnosno da u vlasništvu imaju neodgovarajuću stambenu nekretninu i

b) da s vlasnikom Nekretnine, s kojim je APN sklopio ugovor o davanju na uporabu stambene nekretnine, nije rodbinski povezan u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno četvrtog stupnja srodstva.

## **OBVEZA NAJMOPRIMCA DA PRAVOVREMENO OBAVIJESTI APN O PROMJENAMA U PRIMANJIMA ZA SEBE I ČLANOVE UŽE OBITELJI**

### **Članak 16.**

(1) Ako se Najmoprimcu i/ili članovima njegove uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora, povećaju neto prihodi za više od 15% (slovima: petnaest posto) godišnje, Najmoprimac je obavezan APN obavijestiti o novom stanju prihoda u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana povećanja prihoda.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, APN će izračunati novi iznos najamnine te u skladu s novim izračunom sklopiti s Najmoprimcem dodatak ovom ugovoru, u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana saznanja tih činjenica.

(3) Ako Najmoprimac ne postupi u skladu s obvezama iz stavaka 1. i 2. ovog članka, APN će jednostrano otkazati ovaj ugovor.

(4) Najmoprimac se obvezuje dostaviti APN-u potvrdu Porezne uprave o ukupnom dohotku u prethodnoj godini izdanu od nadležne ispostave Porezne uprave za Najmoprimca i sve članove uže obitelji jednom godišnje, u pravilu u veljači za prethodnu godinu.

(5) Ako APN utvrdi da Najmoprimac nije dostavio cjelokupne podatke o svojim primanjima i primanjima članova uže obitelji te da je na taj način ostvario imovinsku korist, Najmoprimac se obvezuje APN-u vratiti ukupno plaćenu Naknadu za uporabu stambene nekretnine sa zateznom kamatom tekućim od isplate naknade vlasniku stambene nekretnine s kojim je APN sklopio ugovor o davanju na uporabu Nekretnine.

## **OBVEZA NAJMOPRIMCA DA PRAVOVREMENO OBAVIJESTI APN O SVIM UPISIMA, ODNOSNO SVIM PROMJENAMA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA**

### **Članak 17.**

(1) Najmoprimac se obvezuje dostavljati APN-u izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću i ovjerenu kod javnog bilježnika kojom potvrđuje da on i/ili članovi njegove uže obitelji nisu stekli u vlasništvo stambenu nekretninu, odnosno u slučaju stjecanja stambene nekretnine podatke o stečenoj stambenoj nekretnini, jednom godišnje, u pravilu do kraja veljače.

(2) Ako Najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora steknu useljivu stambenu nekretninu na području jedinice lokalne samouprave u kojoj su u priuštivom

najmu, ovaj se ugovor raskida s otkaznim rokom od 3 (slovima: tri) mjeseca uz plaćanje lokalne medijalne cijene najma od dana stjecanja useljive nekretnine.

(3) Ako Najmoprimac ili članovi njegove uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora steknu useljivu stambenu nekretninu izvan jedinice lokalne samouprave u kojoj su u priuštivom najmu, obvezni su, od dana stjecanja takve nekretnine do isteka ovog ugovora, plaćati lokalnu medijalnu cijenu najma.

(4) U slučaju stjecanja useljive nekretnine Najmoprimca i/ili članova njegove uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora, APN će izračunati novi iznos najamnine te u skladu s novim izračunom sklopiti s Najmoprimcem dodatak ovom ugovoru, u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana saznanja tih činjenica.

(5) Ako Najmoprimac ne postupa u skladu s obvezama iz stavaka 1. i 4. ovog članka i ako ne sklopi dodatak ovog ugovora u slučaju stjecanja useljive stambene nekretnine Najmoprimca i/ili članova njegove uže obitelji, APN će jednostrano otkazati ovaj ugovor.

## **UGOVORNA KAZNA**

### **Članak 18.**

(1) U slučaju kršenja odredbi ovog ugovora koje se odnose na nenovčane obveze, a osobito ako Najmoprimac najkasnije na dan prestanka ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, ne napusti i ne preda APN-u u posjed Nekretninu, Najmoprimac se obvezuje APN-u platiti ugovornu kaznu u visini 2‰ (slovima: dva promila) od ugovorene Najamnine, počevši od dana prestanka ovog ugovora.

(2) Ukupni iznos ugovorne kazne ne može iznositi više od 10% (slovima: deset posto) od ugovorene Najamnine.

### **Članak 19.**

(1) Po prestanku Ugovora o davanju na uporabu nekretnine APN nema daljnjih obveza prema Najmoprimcu.

(2) U slučaju raskida ili otkaza Ugovora o davanju na uporabu nekretnine, APN je dužan Najmoprimcu osigurati drugu primjerenu stambenu nekretninu.

## **ZABRANA REGISTRIRANJA I OBAVLJANJA DJELATNOSTI**

### **Članak 20.**

Najmoprimac i članovi njegove uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora, ne mogu registrirati niti obavljati gospodarsku djelatnost na adresi Nekretnine.

## **PRESTANAK UGOVORA**

### **Članak 21.**

Ovaj ugovor prestaje istekom roka iz članka 2. ovog ugovora, a može prestati i sporazumom ugovornih strana, otkazom i/ili raskidom sukladno odredbama ovog ugovora.

## **PRIJENOS UGOVORNIH OBVEZA**

### **Članak 22.**

(1) U slučaju smrti Najmoprimca, APN može sklopiti ugovor o najmu stambene nekretnine pod istim uvjetima s bračnim ili izvanbračnim drugom, životnim partnerom ili neformalnim životnim partnerom, odnosno članom uže obitelji iz članka 8. stavka 2. ovog ugovora ako je u vrijeme smrti Najmoprimca stvarno boravio u Nekretnini i imao prijavljeno prebivalište na adresi Nekretnine.

(2) U slučaju prestanka braka, izvanbračne zajednice ili životnog partnerstva, neformalnog životnog partnerstva Najmoprimca, APN-u se dostavlja izjava bračnih drugova, izvanbračnih drugova, životnih partnera, neformalnih životnih partnera ovjerena kod javnog bilježnika kojom se potvrđuje tko nastavlja koristiti Nekretninu, a u kojem slučaju se sklapa dodatak ovog ugovora s APN-om.

(3) Zahtjev za sklapanje ugovora iz stavka 1. ovog članka podnosi se APN-u u pisanom obliku u roku od 90 (slovima: devedeset) dana od dana smrti Najmoprimca.

## **OVRŠNA KLAUZULA**

### **Članak 23.**

(1) Najmoprimac potpisom ovog ugovora kao solemnizirane javnobilježničke isprave očituje svoju volju te izjavljuje kako je temeljem ovog ugovora APN ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi iseljenja i predaje Nekretnine u posjed, slobodne od osoba i stvari u sljedećim slučajevima:

- a) ako Najmoprimac i članovi njegove uže obitelji i poslije pisane opomene APN-a koriste Nekretninu suprotno ugovorenoj namjeni ili nanose znatniju štetu koristeći istu bez dužne pažnje
- b) ako Najmoprimac kasni s plaćanjem najamnine duže od 15 (slovima: petnaest) dana nakon primitka pisane opomene APN-a
- c) ako Najmoprimac vrši preinake Nekretnine bez pisane suglasnosti ili Nekretninu daje u podnajam
- d) ako Najmoprimac po proteku razdoblja iz članka 2. ovog ugovora, odnosno najkasnije na dan isteka ovog ugovora te prestankom ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, ne preda Nekretninu slobodnu od osoba i stvari u posjed APN-u.

(2) Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik, a na temelju pisanog zahtjeva APN-a te sukladno odredbama Zakona o javnom bilježništvu, na ovaj ugovor staviti potvrdu ovršnosti, kada ga APN obavijesti da druga ugovorna strana – Najmoprimac, nije ispunio obveze iz ovog ugovora.

## **NAČIN RJEŠAVANJA SPOROVA**

### **Članak 24.**

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.

## **PREDAJA NEKRETNINE U POSJED**

### **Članak 25.**

(1) Nakon prestanka ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, Najmoprimac je dužan APN-u najkasnije na dan prestanka ovog ugovora 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 prilikom predaje u posjed Nekretnine sastaviti zapisnik o primopredaji Nekretnine kojim će se utvrditi stanje Nekretnine i svih brojila. Zapisniku se prilaže i fotodokumentacija Nekretnine.

## **PODMIRIVANJE TROŠKOVA ZA SKLAPANJE I SOLEMNIZACIJU OVOG UGOVORA**

### **Članak 26.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da troškove sklapanja i solemnizacije ovog ugovora snosi APN.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 27.**

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

### **Članak 28.**

(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 ugovornih strana, a 1 (slovima: jedan) za potrebe javnog bilježnika.

NAJMOPRIMAC

APN

---

**[Ime, prezime]**

---

**RAVNATELJ**  
**Dragan Hristov, dipl. oec.**

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