

---

# § Paragrafer.no

---

Standardni ugovor o najmu stambenog prostora  
pripremljen od strane Paragrafer.no

*Ovaj ugovor reguliše zakup između strana i sastavljen je u skladu sa Zakonom o  
najmu kuća od 26. marta 1999. godine.*

## Tačka 1: Strane u sporazumu

stanodavac:

\_\_\_\_\_

Adresa: \_\_\_\_\_

Datum rođenja:

\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Stanar: \_\_\_\_\_

Adresa: \_\_\_\_\_

Datum rođenja:

\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

*(Ukoliko je dogovoreno da više zakupaca solidarno odgovara prema stanodavcu, koristite poseban list i priložite ga uz ugovor. Paragrafer.no takođe preporučuje da uvijek imate individualne ugovore o zakupu),*

## Tačka 2: Primjenjuje se zakup

Adresa:

\_\_\_\_\_

Gnr./Bnr/.Broj stana: \_\_\_\_\_

općina: \_\_\_\_\_

Vrsta objekta za iznajmljivanje (npr. soba u zajedničkom stanu):

\_\_\_\_\_

Broj soba: \_\_\_\_\_

**Nekretnina se izdaje:** (U slučaju namještenog ili djelimično namještenog stambenog prostora, potrebno je sastaviti popisnu listu, potpisati obje strane i priložiti ugovoru..)

Namješten

Djelomično namješten

Nenamješten

Bilo koji komentar:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Tačka 3: Trajanje zakupa

Odaberite opciju koju su strane odabrale:

**Vremenski dogovor**

*Zakup teče od jednog određenog datuma do drugog. Stanovi na određeno vrijeme imaju dogovoreni datum završetka i na taj datum se zakup automatski prestaje. Minimalni zakonski period najma je u osnovi tri godine. Izuzeci moraju biti opravdani, to se može napisati ispod na ovoj stranici.*

**Zakup počinje:** \_\_\_\_\_

**Stanarstvo prestaje:** \_\_\_\_\_

**Ugovor na neodređeno vrijeme**

*Stanarstvo traje sve dok ga jedna od strana ne raskine. Neograničeni zakupi daju i stanodavcu i zakupcu fleksibilnost, jer mogu prekinuti zakup uz dogovoreni otkazni rok.*

**Zakup počinje:** \_\_\_\_\_

**Bilo koji komentar:**

---

---

---

## Tačka 4: Prestanak - pristup i prvi

### **Zakup na neodređeno vrijeme:**

Otkazni rok je \_\_\_ mjeseci, a računa se od prvog dana u mjesecu nakon prijema obavijesti. Važno je napomenuti da obavještenje o raskidu mora primiti druga strana najkasnije prvog dana u mjesecu da bi rok počeo da teče od ovog mjeseca. Na primjer: Ako je obavijest primljena 31. januara, otkazni rok počinje da teče od 1. februara.

*Raskid od strane stanodavca mora uvijek biti u pisanoj formi i sa razlozima. Zakupodavac je dužan pismenim putem obavijestiti zakupca o pravu na prigovor u roku od mjesec dana od prestanka ugovora, kao i o posljedicama neprigovora.*

### **Stan na određeno vrijeme:**

Zakup ne može biti raskinut tokom perioda zakupa. Ako je ovo polje označeno, zakup je obavezujući za cijeli ugovoreni period i nijedna strana ne može raskinuti zakup prije isteka zakupa.

Zakup se može prekinuti uz najavu od \_\_\_ mjeseci do isteka na kraju kalendarskog mjeseca. Obavještenje o raskidu mora primiti druga strana najkasnije prvog dana u mjesecu kako bi otkazni rok tekao od ovog mjeseca. Ako je ovo polje označeno, obje strane imaju mogućnost da raskinu zakup prije isteka zakupa, ali se moraju pridržavati dogovorenog roka za raskid.

*Raskid od strane stanodavca mora uvijek biti u pisanoj formi i sa razlozima. Zakupodavac je dužan pismenim putem obavijestiti zakupca o pravu na prigovor u roku od mjesec dana od otkaza, kao i o posljedicama neprigovora.*

## Stavka 5: Najam i druge pogodnosti

**Mjesečni najam:** \_\_\_\_\_ kruna. Mora se uplatiti na račun stanodavca: \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ svakog mjeseca.

**Opciono:** Zakupnina se plaća unapred na račun stanodavca: \_\_\_\_\_ dospeva: \_\_\_\_\_ svakog meseca.

*U slučaju kašnjenja u plaćanju mogu se primijeniti kamata za zakašnjenje plaćanja i naknade za kašnjenje u plaćanju.*

*Usklađivanje cijene najma može se izvršiti samo u skladu sa pravilima Zakona o najmu kuća. Svako drugo povećanje cijene najma će biti nevažeće.*

### **Struja i grijanje:**

- Uključeno u najam.
- Plaća se uz kiriju. Avans mjesečno: NOK \_\_\_\_\_. Predujmovi se izmiruju najmanje jednom godišnje, a stanodavac dokumentira stvarne troškove.
- Zakupac preuzima vlastitu pretplatu.

### **Voda i kanalizacija:**

- Uključeno u najam.
- Plaća se uz kiriju. Avans mjesečno: NOK \_\_\_\_\_. Predujmovi se izmiruju najmanje jednom godišnje, a stanodavac dokumentira stvarne troškove.
- Zakupac preuzima vlastitu pretplatu.

### **Internet:**

- Uključeno u najam.
- Zakupac preuzima vlastitu pretplatu.

*Osim zakupnine, nije dozvoljeno tražiti plaćanje i drugih usluga osim struje, grijanja, vode i kanalizacije.*

## Tačka 5: Sigurnost

**Zakupac plaća depozit od:** \_\_\_\_\_ kruna.

**Depozit se uplaćuje na:** \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_ na ime zakupca.

**Opciono:** Sljedeći jamac je odgovoran za cjelokupni iznos depozita (ovo se mora posebno dogovoriti u drugom ugovoru): \_\_\_\_\_

*Kamata na depozit pripada zakupcu.*

*Iznajmljivač pokriva troškove otvaranja depozitnog računa.*

## Stavka 6: Predaja doma

Stanodavac mora stan staviti na raspolaganje zakupcu u urednom i čistom stanju, a inače u normalno dobrom stanju u dogovoreno vrijeme. Stanar mora pregledati kuću po preuzimanju. Svako odstupanje od dogovorenog mora se pismeno prigovoriti stanodavcu u razumnom roku nakon preuzimanja. Stanar mora imati pristup kući u dogovoreno vrijeme.

Preuzimanje kuće se vrši (datum): \_\_\_ u \_\_\_. Strane se dogovaraju o vremenu preuzimanja kuće.

## Klauzula 7: Dužnosti najmodavca

- Za vrijeme trajanja najma, najmodavac je dužan održavati dom, kao i nekretninu općenito, u stanju na koje zakupnik ima pravo prema Zakonu o najmu.
- Samo ulazak stanodavca u objekat za iznajmljivanje je poseban ugovor sa zakupcem. Za posebne slučajeve primjenjuju se pravila Zakona o najmu kuća.
- Dodatne i posebne stvari koje su ugovorne strane ugovorene mogu se upisati pod:

---

---

---

## Stavka 8: Dužnosti zakupca

- Zakupac je dužan da se sa domom, kao i sa svim iznajmljenim nameštajem, odnosi sa dužnom pažnjom i na drugi način u skladu sa ugovorom o zakupu.
- Stanar je dužan da poštuje uobičajena pravila reda i razumne naredbe koje je zakupodavac postavio kako bi osigurao red u kući. Ovo može uključivati pravila o buci, korištenju zajedničkih prostora i upravljanju otpadom.
- Stanar je dužan da nadoknadi svu štetu koju je sam sebi prouzročio, kao i svu štetu koju prouzrokuju članovi domaćinstva, podstanari ili drugi kojima je zakupac dao pristup kući, u granicama utvrđenim § 5-8 Zakona o zakupu. . Zakupac je odgovoran za nadoknadu štete koju sam zakupac, ili osobe za koje je odgovoran, prouzrokuje kući.
- Zakupac je dužan odmah obavijestiti stanodavca o oštećenjima na nekretnini koja mora biti otklonjena bez odlaganja. Zakupac mora odmah obavijestiti stanodavca o hitnoj šteti, kao što je šteta od vode ili požar.
- Dodatne i posebne stvari koje su ugovorne strane ugovorene mogu se upisati pod:

---

---

---

## Stavka 9: Povratak doma

Na kraju zakupa, zakupac mora stanodavcu staviti na raspolaganje kuću sa pripadajućim priborom. Kuća mora biti očišćena, očišćena i u istom stanju u kakvom je bila u trenutku preuzimanja, s izuzetkom propadanja nastalog zbog opšteg habanja.

## Stavka 10: Posebna pravila

Na ovaj zakup primjenjuju se sljedeći posebni ugovori:

- **pušenje:** Dozvoljeno  / Nije dozvoljeno
- **kućni ljubimci:** Dozvoljeno  / Nije dozvoljeno

**ostalo:**

---

---

---

Ovaj ugovor je pripremljen uz pomoć alata za mašinsko učenje kako bi se osigurala jasnoća i preciznost. Prvenstveno je namijenjen u obrazovne svrhe, a paragrafi odriču svaku odgovornost za pravne, kao i jezičke greške. Sve dok ugovor bude u suprotnosti sa Zakonom o zakupu u korist najmodavca, ugovor će se zanemariti.

Više o nama i našem radu možete pročitati na: <https://Paragrafer.no>