

Na temelju članka 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, koju zastupa ravnatelj ustanove Dragan Hristov, dipl. oec., (u daljnjem tekstu: **APN**)

i

[IME, PREZIME/NAZIV VLASNIKA], **[adresa, OIB]** (u daljnjem tekstu: **Vlasnik**)

(APN i Vlasnik u daljnjem tekstu zajednički: **Ugovorne strane**, a svaki zasebno: **Ugovorna strana**),
sklopili su u **[*]**, dana **[*]** godine sljedeći

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

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

(1) Predmet ovog ugovora je davanje na uporabu nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige **[naziv suda i zemljišnoknjižnog odjela]**, u zemljišnoknjižni uložak broj **[*]**, k.o. **[*]**, u naravi **[zemljišnoknjižni opis nekretnine/stana]**, koja se nalazi na kč.br. **[*]**, opisana kao **[zemljišnoknjižni opis čestice i površina]** (u daljnjem tekstu: **Nekretnina**).

(2) Ugovorne strane ovim ugovorom uređuju međusobna prava i obveze u vezi uporabe nekretnine iz stavka 1. ovog članka.

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

IZJAVE I JAMSTVA VLASNIKA

Članak 2.

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

- a) da je jedini i stvarni vlasnik Nekretnine,
- b) da je ovlašten dati Nekretninu na uporabu APN-u bez bilo kakvih ograničenja,
- c) da na Nekretnini ne postoje nikakvi knjižni i/ili izvanknjižni tereti i/ili prava u korist drugih osoba,
- d) da na Nekretnini ne postoje nikakve zabilježbe sporova, niti su u vezi 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 ima sva potrebna ovlaštenja za potpisivanje i realizaciju ovog ugovora,
 - f) 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, i
 - g) da je za Nekretninu ishodaena 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.

APN stupa u posjed Nekretnine nakon obavijesti Vlasnika kako je Nekretninu doveo u uporabljivo stanje.

NAKNADA ZA UPORABU NEKRETNINE

Članak 5.

- (1) Vlasnik ima pravo na naknadu za davanje na uporabu Nekretnine nakon predaje Nekretnine u posjed APN-u po cijeni koja odgovara lokalnoj medijalnoj cijeni najma Nekretnine (u daljnjem tekstu: **Naknada**).
- (2) Naknadu će APN isplatiti Vlasniku u dva obroka, sljedećom dinamikom:
 - a) Prvi obrok u visini od 60 % Naknade, APN će isplatiti Vlasniku u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana sklapanja ovog ugovora.
 - 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.
- (3) Za dio Naknade iz stavka 2. točke b) ovog članka, provest će se usklađenje prema tržišnim promjenama i to ako su najamnine u porastu tada prema zadnje objavljenoj lokalnoj medijalnoj najmnini 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.
- (4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se u slučaju zakašnjenja plaćanja Naknade, izvršiti obračun zakonske zatezne kamate prema važećim zakonom propisanim stopama.

(5) APN će Naknadu plaćati na račun Vlasnika IBAN: [*], otvoren kod [naziv banke], a u pozivu na broj odobrenja navesti će [*].

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 3 (slovima: tri) dana od dana stupanja na snagu otkaza ovog ugovora.

(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 Vlasnika koja je navedena u zaglavlju ovog ugovora, preporučenom pošiljkom putem pružatelja poštanskih usluga.

(5) Otkazni rok počinje teći danom primitka pisane obavijesti iz prethodnog stavka ovog članka.

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 povrat do tada uplaćene Naknade najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana stupanja na snagu otkaza ovog ugovora.

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.

(1) 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.

(1) 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 dospijeca
- 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 stupanja u posjed, ne vrše izmjene bez prethodne 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 radi provjere pravilne upotrebe iste.

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 najmoprimca.

DOVOĐENJE NEKRETNINE U STANJE UPORABLJIVOSTI

Članak 13.

- (1) Ako Nekretnina nije u uporabljivom stanju, 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.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, naknada za uporabu nekretnine se počinje obračunavati od dana predaje Nekretnina u posjed APN-u.
- (3) U slučaju iz stavka 1. ovog članka, prihvatljivim radovima na Nekretnini smatraju se samo završni radovi, kao što su: stolarija, oblaganje zidova i podova, ličenje, sanitarije, grijanje i slično kojima se Nekretnina dovodi u uporabljivo stanje.
- (4) Konstrukcijski radovi ne smatraju se prihvatljivim radovima iz prethodnog stavka ovog članka.
- (5) Prva rata naknade za uporabu nekretnine isplaćuje se u roku od 8 dana od dana sklapanja ovog Ugovora.
- (6) Ako Vlasnik u roku iz stavka 1. ovog članka, i na način opisan u stavku 3. ovog članka, ne dovede Nekretninu u uporabljivo stanje, dužan je APN-u vratiti uplaćenu Naknadu iz stavka 5. ovoga članka najkasnije u roku od 3 (slovima: tri) dana od dana isteka roka iz stavka 1. ovog članka.
- (7) Radi osiguranja tražbine, Vlasnik daje bezuvjetnu i neopozivu izjavu volje kojom se dopušta APN da, uz predočenje dokaza o isplati prve rate naknade za uporabu nekretnine, u zemljišnoj knjizi upiše založno pravo na Nekretnini radi osiguranja potraživanja iz stavka 5. ovoga članka u slučaju neispunjenja obveza Vlasnika predviđenih ovim člankom ugovora.

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 nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem, suglasno ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

OSIGURANJE ZA POVRAT NAKNADE

Članak 16.

(1) Vlasnik potpisom ovog ugovora, a radi osiguranja tražbine iz članka 5. ovog ugovora te u slučajevima ako ne dovede Nekretninu u uporabljivo stanje u roku iz članka 13. stavka 2. 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 5. ovog Ugovora, APN se obvezuje izdati brisovno očitovanje za založno pravo zasnovano po osnovi ovog ugovora, pod uvjetom da su ispunjene sve zakonske pretpostavke, te da ne postoje zakonske prepreke za izdavanjem brisovnog očitovanja.

(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 osam dana od potpisa ovog Ugovora, obvezuje predati APN-u bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku.

(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, a osobito ako APN-u preda na uporabu neuporabljivu Nekretninu 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 (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.

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 prilikom svake predaje u posjed Nekretnine, sastaviti Zapisnik o primopredaji Nekretnine kojim će se utvrditi stanje Nekretnine i brojala utroška energenata. Uz Zapisnik se prilaže i fotodokumentacija Nekretnine.

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 eventualne 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.

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

Članak 21.

(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 3 (slovima: tri) 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
