**УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ**

закључен у \_\_\_\_\_\_\_\_ између следећих уговорних страна:

1. Град/Општина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_ бр. \_\_\_, који/коју заступа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, градоначелник / председник општине ЈЛС, а по овлашћењу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (у даљем тексту: закуподавац) и
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ЈМБГ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (у даљем тексту: закупац).

Уговорне стране сагласно констатују:

* да је закупац остварио приоритетно место на Листи реда првенства објављеној \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. године по Јавном позиву за давање \_\_\_ стана у улици \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_у закуп на одређено време,
* да је Комисија за стамбена питања донела Одлуку бр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_, од \_\_\_\_\_\_\_\_ којом је закупцу у закуп на одређено време додељен стан у улици \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, описан у члану 1. овог уговора.

**Члан 1.**

Закуподавац даје закупцу у закуп на одређено време, на период од 5 (пет) година, стан у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ број \_\_, стан број \_\_\_, спрат \_\_\_, по структури \_\_\_\_, површине \_\_\_\_ m2.

**Члан 2.**

Закупац ће стан из члана 1. овог уговора користити са следећим члановима породичног домаћинства:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Члан 3.**

Закупац за коришћење стана закуподавцу плаћа месечну закупнину чија висина се утврђује у складу са одредбама члана 4. Правилника о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине („Сл. гласник РС”, број 90/2017), а за 20\_\_. годину износи \_\_\_\_\_динара.

Закупац је обавезан да плаћа закупнину и накнаду за комуналне услуге, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и трошкове електричне енергије, по обрачуну ЕПС.

**Члан 4.**

По истеку уговорног периода уговор се може, на писани захтев закупца, обнављати са истим роком и под истим условима, осим:

* ако закупац користи стан супротно одредбама овог уговора;
* ако закупац или члан његовог породичног домаћинства реше стамбену потребу на други начин.

Захтев из става 1. овог члана подноси се Комисији најкасније 30 дана пре истека уговореног рока.

Сагласност за обнављање трајања закупа даје Комисија по претходној провери навода из захтева закупца и поднетих доказа, што ће се регулисати анексом уговора.

**Члан 5.**

Закупац се обавезује да при коришћењу стана и заједничких делова зграде, уређаја, инсталација и опреме у згради, поступа са пажњом доброг домаћина и да врши текуће одржавање стана својим средствима.

Закупац је обавезан да организује поправке и сноси трошкове поправки у стану, делу стана или на другим деловима зграде или уређајима, инсталацијама и опреми које проузрокује намерно или непажњом, или их проузрокују чланови његовог породичног домаћинства.

**Члан 6.**

Закупац је дужан да организује и сноси трошкове текућег одржавања стана и то:

1. поправке или замену делова електричних инсталација у стану (прекидача, сијалица и др.);
2. дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију просторија у стану;
3. редовне прегледе и сервисирање инсталација водовода и канализације од прикључка на заједничку водоводну и канализациону вертикалу зграде до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у стану;
4. одгушивање канализационе мреже која припада само стану закупца, одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у стану;
5. чишћење снега и леда са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана;
6. поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање просторија у стану;
7. кречење просторија у стану;
8. одржавање хигијене у стану (чишћење и прање просторија, застакљених површина и др.);
9. друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање стана на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Уколико закупац не организује текуће одржавање стана из става 1. овог члана, то ће у случају потребе урадити закуподавац уз рефундацију трошкова од закупца.

**Члан 7.**

Закуподавац је дужан да организује текуће одржавање зграде и сноси трошкове тог одржавања, и то:

1. поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.;
2. дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију заједничких просторија у згради;
3. редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (подстаница, мреже са грејним телима, вентили и др.), инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за вентилацију зграде;
4. чишћење олука и олучних цеви на згради;
5. поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормара за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
6. кречење заједничких просторија у згради;
7. одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);
8. друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

О потреби за поправком зграде закупац је дужан да обавести закуподавца преко управника зграде или лица које закуподавац одреди односно овласти.

**Члан 8.**

Закуподавац сноси трошкове инвестиционог одржавања стана и зграде, и то:

1. кровне конструкције и других конструктивних делова зграде;
2. кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођа и тераса и др.);
3. олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
4. хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
5. водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног места до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у згради;
6. вентилационих цеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
7. електроинсталације зграде до струјомерног ормара;
8. инсталација централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и озрачивањем то­пловодне мреже, као и поправке или замене инсталација за гас;
9. пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим деловима (просторија са инсталацијама и уређајима);
10. хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдевање зграде водом или за смањење притиска воде, са припадајућим деловима и инсталацијама;
11. дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким деловима зграде;
12. канала за смеће у згради;
13. дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде и стану;
14. дотрајалих дрвених и металних делова на прозорима и вратима стана и заједничких просторија зграде;
15. оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге;
16. инсталација и уређаја за узбуњивање у згради;
17. громобрана, интерфона и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових делова у згради;
18. хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради;
19. противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
20. дотрајалих санитарних уређаја у стану и згради;
21. уређаја за нужно осветљење.

**Члан 9.**

Закуподавац организује радове и сноси трошкове хитних интервенција.

Хитним интервенцијама сматрају се радови на одржавању стамбене зграде којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи или за околину и изводе се без одлагања.

Радови који се изводе као хитне интервенције обухватају:

1. скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
2. поправке или замене делова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања односно продора воде и других атмосферских падавина;
3. кидање или поправке оштећених делова зграде, на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
4. поправке или замене водоводних и канализационих цеви у згради или стану када дође до прскања њихових делова;
5. поправку или замену хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
6. одгушивање заједничке канализационе мреже у згради или стану, одношење изливних остатака и дезинфекције просторија у згради или стану;
7. избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради;
8. отклањање узрока нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде од струјомерног ормара до разводне табле у стану односно сијаличног места у заједничким просторијама;
9. утврђивање и отклањање узрока електризирања заједничких уређаја у згради и инсталација у згради и стану;
10. поправке или замену цевне мреже, грејних тела и делова топловодних односно плинских постројења зграде, због прскања делова мреже, грејних тела и топловодног односно плинског система;
11. отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.

Закупац је обавезан да одмах по сазнању оваквих околности, преко управника зграде односно овлашћеног лица, обавести закуподавца о потреби да се предузму радови који се изводе као хитне интервенције.

**Члан 10.**

Закупац се обавезује да ће лицима које овласти закуподавац дозволити улазак ради утврђивања потребе за извођењем неопходних радова на одржавању станова, заједничких делова и уређаја, инсталација и опреме у згради.

Закуподавац има право да најмање једном месечно, а по потреби и чешће, обиђе стан и провери да ли се стан користи у складу са уговором о закупу.

**Члан 11.**

Закупац може дати отказ уговора о закупу на одређено време у писаној форми, најмање 30 дана пре него што се исели из непокретности.

**Члан 12.**

Закуподавац ће дати закупцу отказ уговора о закупу стана:

1. ако закупац без сагласности закуподавца користи стан за обављање пословне делатности или издаје стан у подзакуп;
2. ако закупац не плати закупнину најмање три месеца узастопно или четири месеца у току године;
3. ако закупац или лица која су унета у уговор као корисници стана нанесу штету на стану, заједничким просторијама, уређајима, инсталацији и опре­ми у згради;
4. ако закупац, особе које са њим станују или лица којима дозволи улазак у стан начином коришћења стана грубо крше основна правила суседског суживота утврђена кућним редом или начином коришћења ометају друге становнике у њиховом мирном коришћењу стана;
5. ако закупац без сагласности закуподавца врши преправке и реконструкције у стану;
6. ако закупац или други члан његовог породичног домаћинства стекне у својину усељив стан који је одговарајући за то породично домаћинство;
7. ако закупац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једног месеца, а најдуже три месеца у години дана, а закупац се не споразуме са закуподавцем о начину коришћења стана за то време.

**Члан 13.**

Закупац је дужан да по изласку из стана преда закуподавцу стан у стању у коме га је примио, при чему се узимају у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана.

Приликом примопредаје стана сачињава се записник о стању у коме се стан налази, који потписују обе уговорне стране.

**Члан 14.**

У случају смрти закупца, чланови његовог породичног домаћинства настављају са коришћењем стана, с тим што уговор о закупу закључује лице које они споразумно одреде.

**Члан 15.**

Уговорне стране су сагласне да ће, уколико се покаже потреба за тиме, за све евентуалне измене овог уговора сачинити одговарајући анекс у писаној форми.

На све што није предвиђено овим уговором примењиваће се одредбе прописа којима се регулишу облигациони односи.

**Члан 16.**

Уговорне стране су сагласне да све евентуалне неспоразуме који настану током реализације овог уговора решавају мирним путем, а у колико то не буде било могуће, надлежан је стварно и месно надлежан суд.

**Члан 17.**

Овај уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка, од којих свака уговорна страна задржава по 2 (два) примерка.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. године

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАКУПОДАВАЦ  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | ЗАКУПАЦ  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |