

ДОГОВОР ЗА ЗАКУП НА НЕДВИЖЕН ИМОТ (СТАН)

Склучен на ден [Дата на склучување] 2025 година во [Место на склучување] ,
помеѓу договорните страни:

1. ЗАКУПОДАВЕЦ:

- Име и презиме / Назив : [Име и презиме или назив на сопственикот]
- Адреса на живеење / седиште: [Адреса на сопственикот]
- Број на лична карта / Даночен број: [Број на л.к. на сопственикот или даночен број]

2. ЗАКУПЕЦ:

- Име и презиме / Назив: [Име и презиме или назив на закупаецот]
- Адреса на живеење / седиште: [Адреса на закупаецот]
- Број на лична карта / Даночен број: [Број на л.к. на сопственикот или даночен број]

Член 1: ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРОТ

(1) Предмет на овој договор е закуп на станбена единица (во понатамошниот текст: стан) сопственост на закупаецот, кој се наоѓа на следната адреса:

- Улица и број: [Адреса на станот]
- Број на стан: [Број на стан], Кат: [Кат]
- Вкупна површина: [Квадратура] м²
- Дополнителни елементи: [подрум, гаража, остава]

(2) Станот се издава во видена, исправна и функционална состојба, комплетно наместен со мебел и технички уреди. Список на попис на ствари и нивната состојба е даден во **Прилог 1 (Записник за примопредавање)**, кој е составен дел на овој договор.

(3) Закупаецот потврдува дека го прегледал станот и нема забелешки во однос на неговата состојба.

Член 2: ВРЕМЕТРАЕЊЕ НА ЗАКУПОТ

(1) Овој договор се склучува на определено време, за период од [број на месеци] **месеци**, сметано од **[Почеток на издавање] 2025 година до [Дата за завршување на договорот] 20__ година.**

или (1) Овој договор се склучува на неопределено време

(2) По истекот на договорот, доколку страните се согласни, закупот може да се продолжи со склучување на нов договор или анекс кон постоечкиот, најмалку 30 (триесет) дена пред истекот на рокот од став 1 на овој член.

или (2) По истекот на договорот, доколку никој од двете страни не се го откаже договорот (со почитување на отказниот рок) договор се продолжува на неопределено време

Член 3: ЗАКУПНИНА

(1) Договорните страни се согласни месечната закупнина за станот од член 1 да изнесува **[Износ на кирија] €** (со букви: [Износ со букви] евра) во денарска противвредност според средниот курс на НБРСМ на денот на плаќањето.

(2) Закупнината се плаќа однапред, најдоцна до **5-тиот (петтиот) ден во месецот за тековниот месец.**

(3) Плаќањето ќе се врши: (изберете една опција)

- а) во готово, на рака на закуподавецот, за што тој ќе издаде потврда.
- б) со уплата на трансакциска сметка на закуподавецот:
 - Банка: [Име на банка] Број на сметка: [Број на трансакциска сметка]

Член 4: ОБВРСКИ НА ЗАКУПОДАВАЧОТ

Закуподавецот се обврзува:

- Да му го предаде станот на закупецот на користење на датумот наведен во член 2.
- Да не го вознемирува закупецот во мирното користење на станот.
- Да врши поправки настанати како резултат на редовна амортизација или виша сила, кои не се предизвикани по вина на закупецот.

Член 5: ОБВРСКИ НА ЗАКУПЕЦОТ

Закупецот се обврзува:

- Да го користи станот со внимание на добар домаќин, исклучиво за домување.
- Редовно и навремено да ја плаќа закупнината и сите режиски трошоци.
- Да не врши никакви адаптации, преправки или градежни зафати во станот без претходна писмена согласност од закуподавецот.
- Да не го дава станот во подзакуп на трети лица.
- Да му овозможи на закуподавецот, со претходна најава, да влезе во станот заради проверка на неговата состојба или заради вршење на неопходни поправки.
- Да ја надомести секоја штета што ќе настане во станот по негова вина.

Член 6: ТРОШОЦИ

(1) Закупецот е должен, покрај закупнината, редовно да ги плаќа и сите тековни (режиски) трошоци поврзани со користењето на станот, како што се: сметки за електрична енергија, вода, парно греење, интернет, кабелска телевизија и комунални услуги.

(2) Закупецот е должен да му достави доказ за платени сметки на закуподавецот на негово барање.

(3) Данокот на имот и трошоците за одржување на заедничките делови од зградата (влез, лифт) се обврска на закуподавецот.

Член 7: ДЕПОЗИТ

(1) При склучување на овој договор, закупецот му исплаќа на закуподавецот депозит во висина од **[Износ на депозит] €** (со букви: [Износ со букви] евра), што е еднакво на **една (или две) месечн закупнина.**

2) Депозитот служи како гаранција за наплата на евентуални штети настанати во станот по вина на закупецот или за покривање на неплатени сметки за комунални услуги по завршување на закупот.

(3) Доколку по истекот на договорот не постојат никакви оштетувања или неплатени сметки, закуподавецот е должен да му го врати целиот износ на депозитот на закупецот во рок од 7 (седум) дена од денот на примопредавањето на станот.

Член 8: ПРЕСТАНОК / РАСКИНУВАЊЕ НА ДОГОВОРОТ

- (1) Овој договор престанува да важи со истекот на рокот за кој е склучен.
- (2) Договорот може да престане и пред истекот на рокот по меѓусебен писмен договор на двете страни.
- (3) Секоја од договорните страни може еднострано да го раскине договорот и пред истекот на рокот, со доставување на писмено известување (или по е-пошта) до другата страна, со отказан рок од **30 (триесет) дена**.
- (4) Закуподавецот може еднострано да го раскине договорот без отказан рок доколку закупецот:
 - доцни со плаќањето на закупнината два месеци последователно.
 - го користи станот спротивно на неговата намена или го оштетува.
 - го даде станот во подзакуп без дозвола.

Член 9: ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

- (1) Сите евентуални спорови кои би произлегле од овој договор, договорните страни ќе се обидат да ги решат спогодбено.
- (2) Доколку тоа не е можно, надлежен за решавање на спорот е Основниот граѓански суд во [Град].
- (3) Овој договор е составен во 2 (два) истоветни примероци, од кои по еден за секоја од договорните страни.
- (4) Договорните страни потврдуваат дека договорот го прочитале, го разбрале и во знак на согласност со неговата содржина, своерачно го потпишуваат.

ЗАКУПОДАВАЧ: _____
(потпис)

ЗАКУПЕЦ: _____
(потпис)

Датум и место: _____