



OPŠTI USLOVI ZAKUPA

Su sastavni dio Ugovora o zakupu i sa njima će biti upoznat zakupac prije potpisivanja Ugovora o zakupu.

Ovi Opšti uslovi zakupa su neopozivi i predstavljaju najmanju saglasnost između zakupodavca (Agencija za stanovanje) i zakupca (stanar).

Ciljne grupe i ograničeni neto prihodi

Ciljne grupe kojima je omogućeno da zakupe stambenu jedinicu u objektu Njemačka kuća I i II, koja je u vlasništvu Opštine Podgorica, su izbjegla i raseljena lica. U slučaju da zakupac u toku stanovanja u ovom objektu uspije da povrati svoju imovinu u državi ili mjestu u kojem se ista nalazi, dužan je o tome obavijestiti zakupodavca kako bi se zakup obračunao po ekonomski realnoj vrijednosti za objekat Njemačka kuća I. Plaćanje mjesečnog zakupa je obavezno uz mogućnost subvencije nadležne institucije ili preduzeća u kojem je zaposlen zakupac ili neko od članova njegove porodice. Subvencioniranje zakupa obezbjeđuje zakupac.

Član 1. Odgovornost

Zakupci (stanari) stambenih jedinica snose zajedničku odgovornost za cijeli objekat, odnosno zajedničke djelove zgrade i ostale obaveze proistekle iz Zakona o etažnoj svojini, Odluke o kućnom redu i Ugovora o zakupu.

Član 2. Obilazak stambene jedinice

2.1.ASP će zakupcu dati u zakup stambenu jedinicu u dogovorenom roku i bez vidljivih nedostataka.

2.2.Prije useljenja, predstavnik ASP-a i zakupac će zajedno obići stambenu jedinicu i sačiniti pismeni izvještaj o:

-stanju stambene jedinice;

-i periodu u kojem će ASP otkloniti eventualne nedostatke.

2.3.Obje strane, ASP i zakupac će potpisati izvještaj i biće im dostavljena kopija istog.

Član 3. Prihvatanje stana

Zakupac je saglasan da prihvati stan u stanju koje je konstatovano izvještajem navedenim u članu 2.

Član 4. Plaćanje zakupnine

Plaćanje zakupnine će se vršiti svakog 1. u mjesecu, uplatnicama koje će zakupac dobiti, nakon potpisivanja Ugovora o zakupu. Uplatnice za tekuću kalendarsku godinu, će biti odštampane sa iznosom zakupa i naznakom za koji se mjesec odnosi uplata. Uplatnice će podizati zakupci u prostorijama ASP.

Član 5. Povećanje zakupnine

ASP može da poveća osnovnu zakupninu mjesec dana nakon pismenog obavještenja upućenog zakupcu. ASP ne može povećavati iznos mjesečne zakupnine više od jednom u toku dvanaest mjeseci.

Član 6. Obračun plaćanja

Cijenu zakupa čine osnovni zakup, premije osiguranja stana od osnovnog i dopunskog rizika. Ukoliko većina stanara donese odluku o uvođenju neke dodatne usluge koja će uticati na visinu zakupa, ista će biti obavezujuća za sve zakupce. ASP će, jednom godišnje, zakupcu obezbijediti detaljan izvještaj o stvarnim i obračunatim plaćanjima i utvrditi razliku između stvarnih i plaćenih troškova.

Član 7. Obaveze ASP-a

7.1. ASP će dozvoliti zakupcu korišćenje stana u toku dogovorenog perioda i pod uslovima Ugovora o zakupu. ASP nije odgovoran za loše odnose među stanarima kao i za bilo kakvu uvredu ili štetu od strane trećeg lica nad kojim nema kontrolu.

7.2. ASP će preduzimati hitne i nužne radove.

7.3. ASP nije odgovoran za štetu, direktnu ili indirektnu, ličnih stvari zakupaca izazvanih oštećenjem stana.

Član 8. Obaveze zakupca

8.1. Zakupac plaća zakupninu i sve troškove bez umanjenja, svakog prvog u mjesecu počevši od datuma utvrđenog u Ugovoru o zakupu. Plaćanje može biti obavljeno direktno (uplatnicom) ili transferom sredstava od plate zakupca ili penzije preko računa njegovog poslodavca na žiro račun naveden u Ugovoru o zakupu.

8.2. Zakupac je dužan da se ponaša u skladu sa odredbama Odluke o kućnom redu, koji utvrđuje jedinica lokalne uprave i ni na koji način ne smije uznemiravati ostale stanare.

8.3. Zakupac je dužan da koristi stan samo u svrhu stanovanja i ne može ga koristiti u druge svrhe.

8.4. Zakupac je dužan stan koristiti kao jedinu rezidentalnu adresu u toku trajanja sporazuma o zakupu.

8.5. Zakupac ne može dozvoliti bilo kojoj drugoj osobi da zauzme stan ili neki njegov dio iz bilo kojih razloga ako prije toga ne dobije pismenu dozvolu ASP-a.

8.6. Zakupac ne može izdati u pod zakup stan ili neki njegov dio ili dati na raspolaganje trećoj osobi. Kršenje ove odredbe rezultiraće trenutnim raskidom Ugovora o zakupu.

8.7. Zakupac mora koristiti komunalnu oblast u zgradi i kompleksu samo u svrhe za koje je namijenjena, saglasno sa Odlukom o kućnom redu, u mjeri koja odgovara pravima drugih zakupaca.

8.8. Zakupac ne smije postavljati klima uređaje, tende na balkonima i prozorima bez pismene saglasnosti ASP-a.

Član 9. Održavanje

9.1. U toku zakupa zakupac će održavati stan u dobrom stanju, o ličnom trošku, manjim radovima redovnog održavanja kao što su:

- bojenje zidova unutar stana;
- normalne opravke ili zamjena brava i drugih sličnih elemenata na prozorima i vratima stana;
- održavanje česmi, vodokotlića i ostalih vodovodnih i odvodnih priključaka u stanu;
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja u stanu (zamjena sijalica utičnica, prekidača, zvona, svjetiljki)
- održavanje ulaza i stepeništa kao zajedničkog dijela zgrade srazmjerno sa ostalim zakupcima;

9.2. Održavanje vodovodne i kanalizacione instalacije van stana u zgradi do šahta u kompleksu, generalno, odgovornost je ASP-a.

Zakupci su obavezni održavati česme i odvode u ili iz stana slobodnim bez začepjenja i oštećenja i u dobrom stanju. Ukoliko opravka dovodnog ili odvodnog sistema bude neophodna zbog neodgovornog odnosa stanara, troškove opravke snosiće stanari.

9.3. Zakupac će preduzeti opravke i održavanje, za koje je odgovoran, na stručan način. Ukoliko zakupac nije sposoban da ih obavi, o tome će pismeno obavijestiti predstavnika ASP-a i te poslove će preduzeti zakupodavac na teret zakupca.

9.4. Zakupac će snositi troškove za nestručno izvršene radove.

9.5. Zakupac ne može obustaviti plaćanje zakupa ili jedan dio zbog radova održavanja, osim ako ti radovi traju duže od 30 dana.

9.6. Zakupac može za sve navedene vrste radova redovnog održavanja angažovati ASP koji će na stručan način i pod povoljnim uslovima obaviti iste. Za radove redovnog održavanja koje obavlja ASP postoji mogućnost odloženog plaćanja.

Član 10. Oštećenja

10.1. Zakupac je odgovoran za sve štete u stanu i zajedničkim djelovima zgrade koje je prouzrokovao on, njegovi sustanari ili gosti u toku stanovanja u stanu i dužan ih je opraviti i dovesti u red o svom trošku.

10.2. Zakupac je odgovoran drugom zakupcu za štetu na njegovim stvarima ukoliko je izazvana njegovom krivicom i neodgovornim ponašanjem.

Član 11 Ulazak u stan ovlašćenog predstavnika ASP-a

11.1. Ovlašćeni predstavnici ASP-a mogu, u svako prihvatljivo razumno vrijeme, da uđu i pregledaju stan, nastojeći kad je to god moguće, da se takav pregled obavi uz prethodni dogovor sa zakupcem.

11.2. Ovlašćeni predstavnici ASP-a mogu ući u stan u bilo koje vrijeme, bez predhodnog obavještenja, radi zaštite života ili sprječavanja štete.

11.3. Zakupac je obavezan da omogući zakupodavcu da preduzme sve hitne i nužne radove u stanu.

Član 12. Strukturalne promjene na stambenoj jedinici

12.1. Zakupac ne može vršiti bilo kakve promjene ili dodatke u strukturi stana, prije pismene saglasnosti ASP-a.

12.2. Zakupac ne može postaviti klima uređaj bez prethodne saglasnosti i preciziranja uslova stručnog lica u ASP-u.

12.3. Promjena ili dodatak, napravljen uz saglasnost ASP-a, zakupac može sprovesti:

- kao lični trošak zakupca;
- ako zakupodavac tako zahtjeva, pod nadzorom stručnog lica kojeg obezbjeđuje zakupodavac, a naknada za nadzor pada na teret zakupca;
- saglasno sa drugim razumnim uslovima i zahtjevima koje utvrđuje zakupodavac;
- pod uslovom da se sitni inventar ne mora uklanjati iz stana.

Član 13. Renoviranje

Ako ASP odluči da renovira stan, mjesec dana nakon pismenog obavještenja o tome, može da zahtjeva od stanara da oslobodi stan, u nekom razumnom roku na način da se omogući renoviranje. Ukoliko se od zakupca pismeno zahtjeva da napusti stan radi renoviranja na period duže od 30 dana, zakupac neće plaćati zakup za taj period.

Član 14. Prestanak ugovora o zakupu

Ugovor o zakupu mogu otkazati obe ugovorne strane saglasno članu 10 Ugovora o zakupu. Otkazni rok je 1 mjesec, izuzev ako do raskida ugovora dođe shodno Članu 7, stav 1 i Članu 9 Ugovora o zakupu.

14.1. Ugovor će ostati na snazi mjesec dana nakon što stanar pismeno obavjesti ASP o raskidu i za to vrijeme zakupac je odgovoran za predmetni stan.

14.2. ASP može odmah raskinuti ovaj ugovor ako:

-14.2.1. Stanar ne izvršava plaćanje u rokovima navedenim u sporazumu o zakupu kao i nakon sedam dana od prijema pismenog upozorenja od ASP da izvrši plaćanje.

14.3. Stanar će osporiti otkaz ugovora o zakupu ako:

-14.3.1. nastavi da izmiruje svoje obaveze po osnovu zakupa i u obaveznom roku.

-14.3.2. i ponaša se u skladu sa Odlukom o kućnom redu.

14.4. Ako se eventualni spor između stanara i ASP riješi u korist ASP, plaćanja depozita i ona koja je obavezan izvršiti iz ugovora o zakupu, biće tretirana kao suma koju je stanar platio na račun potvrđenog gubitka zakupodavca zbog odlaganja plaćanja svojih obaveza kao stanara.

Član 15. Povraćaj stana

15.1. Raskidom ugovora iz ma kog razloga on nastao, stanar će vratiti stan zakupodavcu u stanju u kojem je bio na dan prijema, ne računajući promjene nastale u toku korektnog korišćenja.

15.2. Stan je u dobrom stanju ako je, saglasno izvještaju pomenutom u članu 3.2. ovih uslova:

-stanar izmirio sve račune za potrošnju struje, vode i odvoz smeća

-stanar ispunjavao obaveze održavanja iz člana 9.;

-ako je stanar opravio sva oštećenja nastala tokom njegovog boravka u stanu i za koja je odgovoran na bazi člana 10.

-ukoliko su dopune i izmjene u stanu, izvršene sa pismenom saglasnosti ASP, nastale kao održavanje ili rekonstrukcija u dobrom stanju.

15.3. Zakupac će predati ključeve od stana predstavniku ASP-a na dan oslobađanja stana.

15.4. Zakupodavac nije odgovoran za stvari i inventar zakupca koji su ostali u stanu nakon njegovog napuštanja.

16. Pregled stana kod napuštanja stambene jedinice

16.1. Prije nego što stanar napusti stan, zajedno sa predstavnikom ASP-a, će izvršiti pregled stana, i pismeno evidentirati potrebne radove, koji su obaveza stanara, za dovođenje stana u dobro stanje.

16.2. Zakupcu će biti dato razumno vrijeme u toku kojeg će izvršiti svoju obavezu na preduzimanju radova za dovođenje stana u dobro stanje.

16.3. Ukoliko zakupac nije u mogućnosti izvrši sve dogovorene radove i u dogovoreno vrijeme, može angažovati ASP koji će iste

preduzeti na stručan način na trošak zakupca. Plaćanje za ovu vrstu radova biće avansno.

17. Depozit

Zakupac se slaže da plati depozit u visini jedanog mjesečnog zakupa, u roku od tri mjeseca nakon potpisivanja Ugovora o zakupu. Depozit će biti vraćen zakupcu nakon prestanka zakupa ako se utvrdi da su sve obveze zakupca izvršene.

18. Učešće stanara

18.1. Stanaru će biti data mogućnost da iznese svoje mišljenje i da predlog zakupodavcu u vezi politike stanovanja koji su u interesu stanara.

18.2. U tom cilju predstavnik ASP će osnovati skupštinu stanara i izabrati predsjednika, sa kojom će, po potrebi, održavati sastanke i raspravljati o pitanjima od značaja za stanare.

18.3. Predstavnik ASP će po procjeni kontaktirati sa svim stanarima o njihovim potrebama i konsultovati ih o bitnim pitanjima kao što je rekonstrukcija i eventualno povećanje zakupa.

19. Prinudno iseljenje

ASP će nastojati da izgradi dobre odnose sa zakupcima stanova koji su vlasništvo Opštine Podgorica i nastojati da pruži sve uslove da zakupci poštuju odredbe ugovora i Opštih uslova zakupa. Ukoliko dođe do raskida Ugovora o zakupu iz razloga utvrđenih navedenim aktima, a zakupac odije da napusti stan, postupak prinudnog iseljenje izvršiće Komunalna inspekcija Opštine Podgorica

Sa ovim pravilima je upoznat budući stanar i njegov potpis na istima to potvrđuje.

Zakupodavac,
Agencija za stanovanje d.o.o.

Zakupac,

l.k. br. _____