Д О Г О В О Р
за закуп на недвижен имот стан на неопределено време

Склучен на ден _______________________ година помеѓу:

1. ______________________________________ од Скопје, роден/а на _____________ година, со живеалиште на ул. ____________________________________ бр. ______ Скопје, со ЕМБГ: _______________________________, во понатамошниот текст - **закуподавач**, од една страна, и

2. __________________________________ од Скопје, роден/а на ______________ година, со живеалиште на ул. __________________________________ бр.______ Скопје, со ЕМБГ:_______________________, во понатамошниот текст, во понатамошниот текст - **закупец**, од друга страна

Договорните страни се договорија за следното и на следниот начин:

Член 1

Закуподавачот го дава, а закупецот го прима во закуп недвижениот имот (стан) со следните катастарски индикации:

ЛИСТ В:

- стан на КП бр. _______________, дел 0, адреса: ул. ____________________, број на зграда 1, намена на зграда: А2-1, влез 001, кат ПР, број _____, намена на посебен/заеднички дел од зграда СТ, со вкупна внатрешна површина од _______ м2, запишан со право на сопственост на име на продавачот во Имотен лист број _____________ .

Член 2

Закупецот недвижниот имот опишан во член 1 на овој договор, ќе го користи сметано од _________________2022 година до раскинувањето на овој договор предвидено во член 8 од овој договор.

Член 3

Станот на закупопримачот му се издава наместен, со измирени долгови од страна на закуподавачот за тековни и повремени побарувања заклучно со ____________________ година, односно со денот на примопредавањето на станот,а при самото примопредавање ќе се направат фотографии од станот по однос на состојбата на истиот, како и инвентарот кој се наоѓа во истиот

Член 4

(1) Закупецот со овој договор се обврзува на закуподавецот да му плаќа месечен надомест на име закупнина во износ од _______________________ денари.

(2) Комуналните трошоци при самата употреба на недвижниот имот (телефон, интернет, струја, вода, греење, комуналии, за тековно одржување и сл.) не се пресметани во закупнината и закупецот е обврзан истите да ги плаќа по добиени сметки/фактури.

(3) Договорните страни се согласни месечната закупнина утврдена во став (1) од овој договор да се плаќа од страна на закупецот за секој месец на почетокот на месецот, а најдоцна до 15-ти во тековниот месец.

(4) На денот на потпишувањето на овој договор, закупецот се обврзува да му плати на закуподавачот сигурносен депозит во износ од ____________ денари. Депозитот служи на закуподавецот како обезбедување за евентуални оштетувања или уништувања од страна на закупецот, како и за обезбедување во случај на неплаќање на месечните закупнини и/или сметките за комуналните услуги од страна на закупецот. Доколку на денот на завршување на овој договор сите закупнини и сметки се платени од страна на закупецот и нема оштетувања или уништувања во објектот предмет на овој договор, депозитот во износ од _________________ денари ќе му биде вратен на закупецот од страна на закуподавачот.

Член 5

(1) Закупецот е должен:

а) Да ја плаќа закупнината на начин и под услови опишани во членот 3 од овој Договор;

б) Да ги поднесува комуналните трошоци при самата употреба на недвижниот имот (телефон, интернет, струја, вода, греење, комуналии, за тековно одржување и сл.)

в) Недвижниот имот предмет на закуп да го употребува и чува како добар стопанственик, односно добар домаќин, според неговата намена и особено да внимава на одржување на јавниот ред и мир во недвижниот имот;

г) За потребата од поправки да го извести закуподавачот;

д) Да го извести закуподавачот за секоја непредвидена опасност, која во текот на закупот би му се заканила на недвижниот имот предмет на закуп, за да може закуподавачот да ги преземе потребните мерки;

ѓ) По престанокот на закупот да го врати недвижниот имот предмет на закуп на закуподавачот неоштетен и во исправна состојба.

(2) Закупецот не одговара за истрошеноста и амортизацијата на станот која настанала со редовна употреба на недвижниот имот предмет за закуп, како ни за оштетувањата што потекнуваат од неговата дотраеност.

(3) Закупецот нема право недвижниот имот предмет за закуп да го издава во **подзакуп** на трети лица без дозвола од закуподавачот, како и да го преотстапува, ниту според некоја друга основа да му го предаде на друг во употреба и користење.

Член 6

(1) Закуподавачот е должен:

а) Недвижниот имот предмет на закуп да го предаде во владение на закупецот, под услови опишани во овој Договор и да му ја стави на располагање на закупецот во исправна состојба;

б) Пред влегувањето во владение од страна на закупецот во недвижниот имот предмет на закуп, да ги изврши сите поправки на инсталираната опрема за непречено вршење на дејноста која ќе се врши во истата;

в) Недвижниот имот предмет на закуп да ја прими назад кога ќе престане закуподавниот однос.

(2) Закуподавачот не смее да презема било какви дејствија што ќе имаат последици врз закуподавниот однос помеѓу договорните страни.

(3) Закуподавачот има право на увид и преглед на недвижниот имот и начинот на негово користење од закупецот, со посебно внимание да се наруши приватниот живот на закупецот.

Член 6

(1) Овој Договор важи од денот на неговото потпишување од договорните страни односно од закуподавачот и закупецот.

(2) Овој Договор се потпишува не **неопределено време.**

Член 7

(1) Овој договор може да биде предвремено раскинат со заедничка согласност на двете договорни страни во кое било време преку спогодба склучена за откажување на договорот.

(2) Условите, роковите, како и правата и обврските на секоја договорна страна, ќе бидат регулирани во писмената спогодба.

Член 8

(1) Закуподавачот има право, без образложени причини, еднострано да го раскине овој договор по писмен пат со отказен рок од 30 (триесет) дена од приемот на писменото известувањето од другата договорна страна.

(2) Закуподавачот има право еднострано да го раскине овој договор по писмен пат со отказен рок од 8 (осум) дена од приемот на писменото известувањето од другата договорна страна во случаите кога:

- закупецот не ги намирува редовно обврските по месечна закупнина, т.е. има долг од 1 (една) месечна закупнина;

- закупецот постапува спротивно на членот 4 од овој договор.

Член 9

(1) Закупецот има право, без образложени причини, еднострано да го раскине овој договор по писмен пат со отказен рок од 30 (триесет) дена од приемот на писменото известувањето од другата договорна страна.

(2) Закупецот има право еднострано да го раскине овој договор по писмен пат со отказен рок од 8 (осум) дена од приемот на писменото известувањето од другата договорна страна, само во случаите кога закуподавачот неосновано му го попречува, му го одзема или му го нарушува владението на закупецот на имотот.

Член 10

Договорните страни се согласни да данокот за закуп на станот како трошоците по овој договор да ги сноси закуподавачот.

Член 11

Во случај на евентуални спорови кои би произлегле во врска со овој Договор странките ќе ги решаваат спогодбено, а во случај на спор истиот ќе биде решаван од Основен граѓански суд Скопје.

Член 12

(1) Измени и дополнување на овој Договор се можни само доколку истите се писмено склучени од договорните страни, во форма на анекс на овој Договор.

(2) Овој Договор е составен во 2 (два) еднообразни примероци од кои по 1 (еден) за договорните страни.

ДОГОВОРНИ СТРАНИ:

ЗАКУПОДАВАЧ	**ЗАКУПЕЦ**
______________________________	______________________________