

Français	Hrvatski
1. Les parties contractantes	1. Ugovorne strane
### 1.1 Le bailleur	### 1.1 Najmodavac
Nom et prénom :	Ime i prezime:
Adresse :	Adresa:
NPA et localité :	Poštanski broj i mjesto:
Téléphone :	Telefon:
E- mail :	E-pošta:
Représenté(e) par (le cas échéant) :	Zastupa (ako je primjenjivo):
### 1.2 Le locataire	### 1.2 Stanar (zakupac)
Nom et prénom :	Ime i prezime:
Adresse :	Adresa:
NPA et localité :	Poštanski broj i mjesto:
Téléphone :	Telefon:
Nom du conjoint / de la conjointe :	Ime supruga / supruge:
Colocataire(s) :	Cijepri (sucijepri):
## 2. Objet du bail	## 2. Predmet ugovora o najmu
Le bail concerne le bien suivant (cocher et compléter) :	Najam se odnosi na sljedeću nekretninu (označiti i ispuniti):
Appartement de pieces, situé au étage	Stan od soba, nalazi se na katu
Maison individuelle de pieces	Samostojeća kuća od soba
chambre(s) meublée(s)	Namještena soba (sobe)
Adresse complète du bien loué :	Puna adresa iznajmljene nekretnine:

Français	Hrvatski
Destination du bien : (cocher)	Namjena nekretnine: (označiti)
Logement principal	Glavno stanovanje
Appartement familial	Obiteljski stan
Residence secondaire	Sekundarna rezidencija
Appartement de vacances	Odmaralište
Chambre meublée	Namještena soba
Autre :	Ostalo:
<input type="checkbox"/> Cave / compartiment de cave	<input type="checkbox"/> Podrum / odjeljak u podrumu
<input type="checkbox"/> Débarras n° _____	<input type="checkbox"/> Ostava br. _____
<input type="checkbox"/> Grenier / compartiment de grenier	<input type="checkbox"/> Tavan / odjeljak na tavanu
<input type="checkbox"/> Emplacement n° _____	<input type="checkbox"/> Parkirno mjesto br. _____
<input type="checkbox"/> Garage / place de stationnement en garage souterrain	<input type="checkbox"/> Garaža / parkirno mjesto u podzemnoj garaži
<input type="checkbox"/> Autres : _____	<input type="checkbox"/> Ostalo: _____
<input type="checkbox"/> Jardin / terrasse / mobilier de jardin	<input type="checkbox"/> Vrt / terasa / vrtni namještaj
<input type="checkbox"/> Buanderie (lave-linge / sèche-linge / étendoir)	<input type="checkbox"/> Praonica rublja (perilica rublja / sušilica / sušilo za rublje)
<input type="checkbox"/> Autres : _____	<input type="checkbox"/> Ostalo: _____
Un inventaire des clés est établi lors de la remise du bien. Toute perte de clé doit être signalée immédiatement au bailleur. La reproduction de clés n'est possible qu'avec son accord écrit. Toutes les clés doivent être restituées en fin de bail. Les clés dupliquées doivent être remises au	Prilikom predaje nekretnine sastavlja se popis ključeva. Svaki gubitak ključa mora se odmah prijaviti najmodavcu. Kopiranje ključeva moguće je samo uz njegovu pismenu suglasnost. Svi ključevi moraju se vratiti po isteku najma. Duplicirani ključevi moraju se predati najmodavcu ili uništiti uz

Français	Hrvatski
bailleur ou détruites avec preuve à l'appui.	priloženi dokaz.
## 3. Durée du bail et résiliation	## 3. Trajanje najma i otkaz
<input type="checkbox"/> Bail à durée déterminée : Le bail prend effet le _____ et prend fin le _____ (sans résiliation préalable).	<input type="checkbox"/> Najam na određeno vrijeme: Najam počinje _____ i završava _____ (bez prethodnog otkaza).
<input type="checkbox"/> Bail à durée indéterminée : Le bail prend effet le _____. Il peut être résilié pour la première fois au _____.	<input type="checkbox"/> Najam na neodređeno vrijeme: Najam počinje _____. Može se otkazati prvi put _____.
Délai de résiliation :	Otkazni rok:
<input type="checkbox"/> 3 mois (logement standard)	<input type="checkbox"/> 3 mjeseca (standardni stan)
<input type="checkbox"/> 2 semaines (chambre meublée)	<input type="checkbox"/> 2 tjedna (namještena soba)
<input type="checkbox"/> Autre délai convenu : _____	<input type="checkbox"/> Drugi dogovoreni rok: _____
<p>La résiliation par le bailleur doit être motivée sur demande du locataire (art. 271 al. 2 CO) et effectuée via la formule officielle. La résiliation par le locataire doit être faite par écrit et envoyée en recommandé.</p>	<p>Otkaz od strane najmodavca mora biti obrazložen na zahtjev stanara (čl. 271 st. 2 CO) i izvršen putem službenog obrasca. Otkaz od strane stanara mora biti u pisanom obliku i poslan preporučenom pošiljkom.</p>
<p>Pour les appartements familiaux : Le locataire ne peut résilier qu'avec l'accord exprès de son conjoint / conjointe. Le bailleur envoie la notification séparément aux deux.</p>	<p>Za obiteljske stanove: Stanar može otkazati samo uz izričitu suglasnost svog supruga / supruge. Najmodavac šalje obavijest odvojeno obojema.</p>
Dates de résiliation :	Datumi otkaza:
<input type="checkbox"/> Fin de chaque mois (sauf le 31	<input type="checkbox"/> Kraj svakog mjeseca (osim 31. prosinca)

Français	Hrvatski
décembre)	
<input type="checkbox"/> Dates usuelles du lieu : _____	<input type="checkbox"/> Uobičajeni datumi u mjestu: _____
<p>À défaut de date fixée dans le bail, les usages locaux s'appliquent. Les détails peuvent être obtenus auprès des autorités de conciliation compétentes.</p>	<p>Ako datum nije određen u ugovoru, primjenjuju se lokalni običaji. Pojediniosti se mogu dobiti od nadležnih tijela za mirenje.</p>
## 4. Loyer et charges	## 4. Najamnina i troškovi
## 4.1 Loyer net mensuel	## 4.1 Neto mjesečna najamnina
Appartement / maison : CHF	Stan / kuća: CHF
Garage / stationnement / débarras : CHF	Garaža / parkiranje / ostava: CHF
Autres accessoires : CHF	Ostali sporedni prostori: CHF
Total loyer net : CHF	Ukupno neto najamnine: CHF
## 4.2 Charges (frais accessoires)	## 4.2 Troškovi (sporedni troškovi)
Mode de facturation : <input type="checkbox"/> Acompte <input type="checkbox"/> Forfait	Način naplate: <input type="checkbox"/> Predujam <input type="checkbox"/> Paušal
Service Montant (CHF) Acompte Forfait	Usluga Iznos (CHF) Predujam Paušal
Chauffage et eau chaude <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Grijanje i topla voda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Eau / eaux usées <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Voda / otpadne vode <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Radio / TV <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Radio / TV <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Entretien de l'immeuble <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Održavanje zgrade <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Électricité (parties communes) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Električna energija (zajednički dijelovi) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Français	Hrvatski
Ascenseur <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Dizalo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Entretien du jardin <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Održavanje vrta <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Autres : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ostalo: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Total charges mensuelles : CHF	Ukupni mjesečni troškovi: CHF
Total loyer net + charges : CHF	Ukupno neto najamnina + troškovi: CHF
Date de calcul des charges : <input type="checkbox"/> 30 juin <input type="checkbox"/> Autre :	Datum obračuna troškova: <input type="checkbox"/> 30. lipnja <input type="checkbox"/> Ostalo:
Forfait : Les montants forfaitaires sont basés sur les dépenses moyennes des trois dernières années ; aucun décompte n'est obligatoire.	Paušal: Paušalni iznosi temelje se na prosječnim izdacima posljednje tri godine; obračun nije obavezan.
Acompte : Régularisation dans les 30 jours suivant le décompte. En cas de départ en cours de période, les charges de chauffage et eau chaude sont facturées au prorata de l'occupation (sans facture intermédiaire).	Predujam: Usklađivanje u roku od 30 dana nakon obračuna. U slučaju odlaska tijekom razdoblja, troškovi grijanja i tople vode naplaćuju se razmjerno trajanju stanovanja (bez privremenog računa).
Tableau de répartition prorata des charges de chauffage et eau chaude (pratiques courantes conformes à l'OBLF) :	Tablica razmjerne raspodjele troškova grijanja i tople vode (uobičajena praksa u skladu s OBLF):
Mois Chauffage (hors eau chaude) Chauffage + eau chaude	Mjesec Grijanje (bez tople vode) Grijanje + topla voda
Janvier 17,5 % 13,6 %	Siječanj 17,5 % 13,6 %
Février 14,5 % 12,1 %	Veljača 14,5 % 12,1 %
Mars 13,5 % 11,5 %	Ožujak 13,5 % 11,5 %
Avril 9,5 % 9,3 %	Travanj 9,5 % 9,3 %

Français	Hrvatski
Mai 3,5 % 5,6 %	Svibanj 3,5 % 5,6 %
Juin 0 % 3,7 %	Lipanj 0 % 3,7 %
Juillet 0 % 3,7 %	Srpanj 0 % 3,7 %
Août 0 % 3,6 %	Kolovoz 0 % 3,6 %
Septembre 1 % 3,7 %	Rujan 1 % 3,7 %
Octobre 10 % 9,5 %	Listopad 10 % 9,5 %
Novembre 13,5 % 10,7 %	Studeni 13,5 % 10,7 %
Décembre 17 % 13 %	Prosinac 17 % 13 %
<p>Contenu des frais de chauffage et eau chaude (art. 257b CO) : Dépenses effectives directement liées à l'installation (combustibles, énergie, électricité des brûleurs et pompes, nettoyage, révision périodique, assurance spécifique, frais administratifs). Sont exclus : réparations importantes, renouvellement, intérêts et amortissement des installations.</p>	<p>Sadržaj troškova grijanja i tople vode (čl. 257b CO): Stvarni izdaci izravno povezani s instalacijom (goriva, energija, električna energija plamenika i pumpi, čišćenje, periodična revizija, posebno osiguranje, administrativni troškovi). Isključeni su: veći popravci, obnova, kamate i amortizacija instalacija.</p>
<p>Le décompte doit être établi dans les 6 mois suivant la date fixée. À défaut, le locataire peut exiger le remboursement des acomptes après mise en demeure écrite.</p>	<p>Obračun se mora izraditi u roku od 6 mjeseci od određenog datuma. U protivnom, stanar može zahtijevati povrat predujmova nakon pisane opomene.</p>
<p>## 4.3 Réserve d'augmentation de loyer (art. 18 OBLF)</p>	<p>## 4.3 Rezerva za povećanje najamnine (čl. 18 OBLF)</p>
<p>Le locataire reconnaît que le loyer convenu ne couvre pas l'ensemble des frais du bailleur à hauteur de :</p>	<p>Stanar priznaje da dogovorena najamnina ne pokriva sve troškove najmodavca u iznosu od:</p>

Français	Hrvatski
<input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____	<input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____
## 5. Paiement du loyer	## 5. Plaćanje najamnine
<p>Le loyer net et les charges sont payables d'avance, au plus tard le ____ de chaque mois, sur le compte suivant :</p>	<p>Neto najamnina i troškovi plaćaju se unaprijed, najkasnije do ____ u mjesecu, na sljedeći račun:</p>
Destinataire :	Primatelj:
Banque / Poste :	Banka / Pošta:
Numéro de compte / IBAN :	Broj računa / IBAN:
<p>Le loyer est calculé sur la base du taux de référence hypothécaire de ____ % (état au ____).</p>	<p>Najamnina se izračunava na temelju referentne hipotekarne kamatne stope od ____ % (stanje na dan ____).</p>
## 6. Garantie de loyer (caution)	## 6. Jamčevina za najamninu (polog)
<p>Le locataire verse une garantie de CHF _____ (maximum 3 mois de loyer net).</p>	<p>Stanar uplaćuje jamčevinu u iznosu od CHF _____ (najviše 3 mjeseca neto najamnine).</p>
<p>Cette somme est déposée sur un compte bancaire d'épargne au nom du locataire (art. 257e CO).</p>	<p>Taj se iznos polaže na štedni bankovni račun na ime stanara (čl. 257e CO).</p>
<p>Date de versement : <input type="checkbox"/> À la signature <input type="checkbox"/> Au début du bail <input type="checkbox"/> Au plus tard le</p>	<p>Datum uplate: <input type="checkbox"/> Prilikom potpisivanja <input type="checkbox"/> Na početku najma <input type="checkbox"/> Najkasnije do</p>
## 7. Remise et restitution du bien	## 7. Predaja i vraćanje nekretnine
<p>La remise et la restitution ont lieu le jour convenu (ou le lendemain de la fin du bail) à 12h00 au plus tard. Si ce jour est un dimanche ou jour férié, la restitution est reportée au premier jour ouvrable suivant à 12h00.</p>	<p>Predaja i vraćanje obavljaju se dogovorenog dana (ili sljedećeg dana nakon isteka najma) najkasnije do 12:00 sati. Ako je taj dan nedjelja ili blagdan, vraćanje se odgađa do prvog sljedećeg radnog dana do 12:00 sati.</p>

Français	Hrvatski
## 8. Entretien et réparations	## 8. Održavanje i popravci
Le locataire assume l'entretien usuel et les petites réparations jusqu'à hauteur de CHF 200.– par intervention. Au-delà de ce montant, les frais sont à la charge du bailleur.	Stanar snima uobičajeno održavanje i male popravke do iznosa od 200 CHF po intervenciji. Iznad tog iznosa, troškovi su na teret najmodavca.
## 9. Utilisation du bien	## 9. Korištenje nekretnine
Le bien est destiné exclusivement à un usage d'habitation. Toute utilisation commerciale, professionnelle ou pour des cours (ex. musique) nécessite l'accord écrit préalable du bailleur. Le bailleur peut révoquer cet accord après deux avertissements écrits recommandés et un délai de six mois. Les animaux domestiques sont interdits sauf accord écrit préalable et exprès du bailleur.	Nekretnina je namijenjena isključivo za stanovanje. Svaka komercijalna, profesionalna upotreba ili upotreba za podučavanje (npr. glazba) zahtijeva prethodnu pismenu suglasnost najmodavca. Najmodavac može opozvati tu suglasnost nakon dvije preporučene pisane opomene i roka od šest mjeseci. Kućni ljubimci su zabranjeni osim uz prethodnu i izričitu pismenu suglasnost najmodavca.
## 10. Droit de visite	## 10. Pravo obilaska
Le bailleur peut visiter le bien avec un préavis raisonnable (minimum 48 heures) pour des motifs légitimes (entretien, vente, nouvelle location).	Najmodavac može obići nekretninu uz razumni otkazni rok (najmanje 48 sati) iz opravdanih razloga (održavanje, prodaja, ponovni najam).
## 11. Dispositions diverses	## 11. Različite odredbe
Les parties peuvent compenser leurs créances réciproques. Le règlement intérieur (le cas échéant) fait partie intégrante du contrat.	Strane mogu kompenzirati svoja međusobna potraživanja. Kućni red (ako postoji) sastavni je dio ugovora.
## 12. Droit applicable et tribunal compétent	## 12. Mjerodavno pravo i nadležni sud

Français	Hrvatski
Le présent contrat est régi par le droit suisse fédéral (art. 253 ss. CO et OBLF). Le tribunal compétent est celui du lieu de situation du bien loué.	Ovaj ugovor uređen je saveznim švicarskim pravom (čl. 253 i dalje CO i OBLF). Nadležni sud je sud na mjestu gdje se nalazi iznajmljena nekretnina.
## 13. Annexes	## 13. Prilozi
Règlement intérieur de l'immeuble	Kućni red zgrade
Autres annexes :	Ostali prilozi:
## 14. Entrée en vigueur et signatures	## 14. Stupanje na snagu i potpisi
Le contrat est établi en deux exemplaires originaux. Il entre en vigueur à la signature des deux parties. Toute modification doit être faite par écrit.	Ugovor je sastavljen u dva izvorna primjerka. Stupa na snagu potpisom objiju strana. Svaka izmjena mora biti učinjena u pisanom obliku.
Le bailleur : Lieu et date :	Najmodavac : Mjesto i datum:
Représentant (le cas échéant) :	Zastupnik (ako je primjenjivo):
Le locataire : Lieu et date :	Stanar : Mjesto i datum:
Conjoint / colocataire (le cas échéant) : Lieu et date :	Suprug / cijepar (ako je primjenjivo): Mjesto i datum:
(En cas de colocation, tous les colocataires signent et sont solidairement responsables.)	(U slučaju cijepa, svi cijepri potpisuju i solidarno odgovaraju.)
Clause de responsabilité : Ce modèle neutre est mis à disposition gratuitement par https://www.welfarecalc.ch/ , à titre purement informatif. Il ne remplace pas un conseil juridique personnalisé et n'engage aucune responsabilité quant à son utilisation, son contenu ou ses	Odredba o odgovornosti: Ovaj neutralni obrazac besplatno je dostavio https://www.welfarecalc.ch/ , isključivo u informativne svrhe. Ne zamjenjuje personalizirani pravni savjet i ne preuzima nikakvu odgovornost za njegovu upotrebu, sadržaj ili posljedice. Preporučuje se da ga

Français	Hrvatski
conséquences. Il est recommandé de le faire relire par un professionnel avant signature.	prije potpisivanja pregleda stručna osoba.