

Deutsch	Hrvatski
1. Die Vertragsparteien	1. Ugovorne strane
1.1 Der Vermieter	1.1 Najmodavac
Name und Vorname:	Ime i prezime:
Adresse:	Adresa:
PLZ und Ort:	Poštanski broj i mjesto:
Telefon:	Telefon:
E-Mail:	E-pošta:
Vertreten durch (falls zutreffend):	Zastupa (ako je primjenjivo):
1.2 Der Mieter	1.2 Najmoprimac
Name und Vorname:	Ime i prezime:
Adresse:	Adresa:
PLZ und Ort:	Poštanski broj i mjesto:
Telefon:	Telefon:
Name des Ehepartners / der Ehepartnerin:	Ime supružnika / supružnice:
Mitmieter:	Su najmoprimci:
2. Mietobjekt	2. Predmet najma
Der Mietvertrag betrifft folgendes Objekt (ankreuzen und ergänzen):	Ovaj ugovor o najmu odnosi se na sljedeću nekretninu (označiti i dopuniti):
<input type="checkbox"/> Wohnung mit _____ Zimmern, im _____ Stockwerk	<input type="checkbox"/> Stan s _____ soba, na _____ katu
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus mit _____ Zimmern	<input type="checkbox"/> Kuća za jednu obitelj s _____ soba
<input type="checkbox"/> _____ möbliertes Zimmer	<input type="checkbox"/> _____ namještena soba
Vollständige Adresse des Mietobjekts:	Puna adresa nekretnine koja se daje u

Deutsch	Hrvatski
	najam:
Nutzungszweck: (ankreuzen)	Svrha korištenja: (označiti)
<input type="checkbox"/> Hauptwohnsitz	<input type="checkbox"/> Glavno prebivalište
<input type="checkbox"/> Familienwohnung	<input type="checkbox"/> Obiteljski stan
<input type="checkbox"/> Zweitwohnsitz	<input type="checkbox"/> Sekundarno prebivalište
<input type="checkbox"/> Ferienwohnung	<input type="checkbox"/> Odmaralište
<input type="checkbox"/> Möbliertes Zimmer	<input type="checkbox"/> Namještena soba
<input type="checkbox"/> Anderes:	<input type="checkbox"/> Ostalo:
<input type="checkbox"/> Keller / Kellerabteil	<input type="checkbox"/> Podrum / Podrumski prostor
<input type="checkbox"/> Abstellraum Nr.	<input type="checkbox"/> Ostava br.
<input type="checkbox"/> Dachboden / Dachbodenabteil	<input type="checkbox"/> Tavan / Tavanski prostor
<input type="checkbox"/> Platz Nr.	<input type="checkbox"/> Mjesto br.
<input type="checkbox"/> Garage / Tiefgaragenstellplatz	<input type="checkbox"/> Garaža / Garažno mjesto u podzemnoj garaži
<input type="checkbox"/> Andere:	<input type="checkbox"/> Ostalo:
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftseinrichtungen (gemäß Hausordnung): (ankreuzen)	<input type="checkbox"/> Zajedničke prostorije (prema kućnom redu): (označiti)
<input type="checkbox"/> Garten / Terrasse / Garteneinrichtung	<input type="checkbox"/> Vrt / Terasa / Vrtni mobilijar
<input type="checkbox"/> Waschküche (Waschmaschine / Trockner / Wäscheständer)	<input type="checkbox"/> Praonica rublja (perilica rublja / sušilica / stalak za sušenje rublja)
<input type="checkbox"/> Andere:	<input type="checkbox"/> Ostalo:
<input type="checkbox"/> Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Jeder Schlüsselverlust ist dem Vermieter	<input type="checkbox"/> Prilikom primopredaje izradit će se popis ključeva. Svaki gubitak ključa potrebno je odmah prijaviti najmodavcu.

Deutsch	Hrvatski
<p>unverzüglich zu melden. Die Anfertigung von Schlüsseln ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt. Alle Schlüssel sind bei Mietende zurückzugeben. Duplizierte Schlüssel sind dem Vermieter zu übergeben oder mit Nachweis zu vernichten.</p>	<p>Izrada ključeva dopuštena je samo uz pisanu suglasnost najmodavca. Svi ključevi moraju se vratiti po isteku najma. Duplikati ključeva moraju se predati najmodavcu ili uništiti uz dokaz.</p>
<p>## 3. Mietdauer und Kündigung</p>	<p>## 3. Trajanje najma i otkaz</p>
<p><input type="checkbox"/> Befristeter Mietvertrag: Der Mietvertrag beginnt am _____ und endet am _____ (ohne Kündigung).</p>	<p><input type="checkbox"/> Ugovor o najmu na određeno vrijeme: Ugovor o najmu počinje _____ i završava _____ (bez otkaza).</p>
<p><input type="checkbox"/> Unbefristeter Mietvertrag: Der Mietvertrag beginnt am _____. Er kann erstmals zum _____ gekündigt werden.</p>	<p><input type="checkbox"/> Ugovor o najmu na neodređeno vrijeme: Ugovor o najmu počinje _____. Prvi put može se otkazati na dan _____.</p>
<p>Kündigungsfrist:</p>	<p>Otkazni rok:</p>
<p><input type="checkbox"/> 3 Monate (Wohnung)</p>	<p><input type="checkbox"/> 3 mjeseca (stan)</p>
<p><input type="checkbox"/> 2 Wochen (möbliertes Zimmer)</p>	<p><input type="checkbox"/> 2 tjedna (namještena soba)</p>
<p><input type="checkbox"/> Andere vereinbarte Frist: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Drugi dogovoreni rok: _____</p>
<p>Die Kündigung durch den Vermieter muss auf Verlangen des Mieters begründet werden (Art. 271 Abs. 2 OR) und mit dem amtlichen Formular erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter muss schriftlich und per Einschreiben erfolgen.</p>	<p>Otkaz od strane najmodavca mora se na zahtjev najmoprimca obrazložiti (čl. 271 st. 2 OR) i izvršiti putem službenog obrasca. Otkaz od strane najmoprimca mora biti u pisanom obliku i poslan preporučenom pošiljkom.</p>
<p>Bei Familienwohnungen: Der Mieter kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung seines Ehepartners / seiner Ehepartnerin kündigen.</p>	<p>Kod obiteljskih stanova: Najmoprimac može otkazati samo uz izričitu suglasnost svog supružnika / svoje</p>

Deutsch	Hrvatski
Der Vermieter sendet die Kündigung getrennt an beide.	supružnice. Najmodavac šalje otkaz odvojeno objema stranama.
Kündigungstermine:	Datumi otkaza:
<input type="checkbox"/> Ende jedes Monats (ausser 31. Dezember)	<input type="checkbox"/> Kraj svakog mjeseca (osim 31. prosinca)
<input type="checkbox"/> Ortsübliche Termine:	<input type="checkbox"/> Uobičajeni lokalni datumi:
Fehlt ein Termin im Vertrag, gelten die ortsüblichen Termine. Details bei der zuständigen Schlichtungsbehörde.	Ako datum nije naveden u ugovoru, primjenjuju se uobičajeni lokalni datumi. Pojednosti kod nadležnog tijela za mirenje.
## 4. Mietzins und Nebenkosten	## 4. Najamnina i sporedni troškovi
## 4.1 Nettomietzins monatlich	## 4.1 Neto najamnina mjesečno
Wohnung / Haus: CHF	Stan / Kuća: CHF
Garage / Stellplatz / Abstellraum: CHF	Garaža / Parkirno mjesto / Ostava: CHF
Andere Nebenräume: CHF	Ostale sporedne prostorije: CHF
Total Nettomietzins: CHF	Ukupno neto najamnina: CHF
## 4.2 Nebenkosten	## 4.2 Sporedni troškovi
Abrechnungsart: <input type="checkbox"/> Akonto <input type="checkbox"/> Pauschale	Vrsta obračuna: <input type="checkbox"/> Akonto <input type="checkbox"/> Paušal
Dienstleistung Betrag (CHF) Akonto Pauschale	Usluga Iznos (CHF) Akonto Paušal
Heizung und Warmwasser <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Grijanje i topla voda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Wasser / Abwasser <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"/>
Unterhalt des Gebäudes <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Održavanje zgrade <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Deutsch	Hrvatski
Strom (Gemeinschaftsräume) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Struja (zajedničke prostorije) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Lift <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Dizalo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Gartenunterhalt <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Održavanje vrta <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Andere: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ostalo: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Total Nebenkosten monatlich: CHF	Ukupno sporedni troškovi mjesečno: CHF
Total Mietzins + Nebenkosten: CHF	Ukupno najamnina + sporedni troškovi: CHF
Abrechnungsstichtag: <input type="checkbox"/> 30. Juni <input type="checkbox"/> Anderer:	Datum obračuna: <input type="checkbox"/> 30. lipnja <input type="checkbox"/> Drugi:
Pauschale: Basierend auf dem Dreijahresdurchschnitt; keine Abrechnungspflicht.	Paušal: Temeljen na trogodišnjem prosjeku; nema obveze obračuna.
Akonto: Abrechnung innert 30 Tagen. Bei Auszug während der Periode werden Heiz- und Warmwasserkosten anteilmässig berechnet (ohne Zwischenabrechnung).	Akonto: Obračun u roku od 30 dana. Prilikom iseljenja tijekom razdoblja, troškovi grijanja i tople vode obračunavaju se razmjerno (bez međuobračuna).
Anteilmässige Heiz- und Warmwasserkosten-Tabelle (übliche Praxis gemäss VMWG):	Tablica razmjernih troškova grijanja i tople vode (uobičajena praksa prema VMWG):
Monat Heizung (ohne Warmwasser) Heizung + Warmwasser	Mjesec Grijanje (bez tople vode) Grijanje + topla voda
Januar 17,5 % 13,6 %	Siječanj 17,5 % 13,6 %
Februar 14,5 % 12,1 %	Veljača 14,5 % 12,1 %
März 13,5 % 11,5 %	Ožujak 13,5 % 11,5 %
April 9,5 % 9,3 %	Travanj 9,5 % 9,3 %

Deutsch	Hrvatski
Mai 3,5 % 5,6 %	Svibanj 3,5 % 5,6 %
Juni 0 % 3,7 %	Lipanj 0 % 3,7 %
Juli 0 % 3,7 %	Srpanj 0 % 3,7 %
August 0 % 3,6 %	Kolovoz 0 % 3,6 %
September 1 % 3,7 %	Rujan 1 % 3,7 %
Oktober 10 % 9,5 %	Listopad 10 % 9,5 %
November 13,5 % 10,7 %	Studeni 13,5 % 10,7 %
Dezember 17 % 13 %	Prosinac 17 % 13 %
<p>Inhalt der Heiz- und Warmwasserkosten (Art. 257b OR): Effektive, direkt mit der Anlage verbundene Ausgaben (Brennstoffe, Energie, Strom für Brenner und Pumpen, Reinigung, periodische Revision, spezifische Versicherungen, Verwaltungskosten). Ausgeschlossen: grössere Reparaturen, Erneuerungen, Zinsen und Abschreibungen.</p>	<p>Sadržaj troškova grijanja i tople vode (čl. 257b OR): Stvarni izdaci izravno povezani s instalacijom (goriva, energija, struja za plamenik i pumpe, čišćenje, periodična revizija, specifična osiguranja, administrativni troškovi). Isključeno: veći popravci, obnove, kamate i amortizacija.</p>
<p>Die Abrechnung muss innert 6 Monaten nach Stichtag erfolgen. Andernfalls kann der Mieter nach schriftlicher Mahnung die Rückerstattung der Akontobeträge verlangen.</p>	<p>Obračun se mora izvršiti u roku od 6 mjeseci nakon datuma obračuna. U protivnom, najmoprimac može nakon pisanog opomena zahtijevati povrat akonto iznosa.</p>
<p>## 4.3 Vorbehalt der Mietzinserhöhung (Art. 18 VMWG)</p>	<p>## 4.3 Zadržavanje prava na povećanje najamnine (čl. 18 VMWG)</p>
<p>Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der vereinbarte Mietzins die Kosten des Vermieters nicht vollständig deckt, und zwar in Höhe von:</p>	<p>Najmoprimac prima na znanje da dogovorena najamnina ne pokriva u potpunosti troškove najmodavca, i to u iznosu od:</p>

Deutsch	Hrvatski
<input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____	<input type="checkbox"/> ____ % / <input type="checkbox"/> CHF ____
Begründung:	Obrazloženje:
5. Zahlung des Mietzinses	5. Plaćanje najamnine
Der Nettomietzins und die Nebenkosten sind im Voraus, spätestens am ____ jedes Monats auf folgendes Konto zu zahlen:	Neto najamnina i sporedni troškovi plaćaju se unaprijed, najkasnije do ____ svakog mjeseca na sljedeći račun:
Empfänger:	Primatelj:
Bank / Post:	Banka / Pošta:
Kontonummer / IBAN:	Broj računa / IBAN:
Der Mietzins basiert auf dem Referenzzinssatz von % (Stand).	Najamnina se temelji na referentnoj kamatnoj stopi od % (stanje).
## 6. Mietkaution	## 6. Najamni depozit
Der Mieter leistet eine Kaution von CHF _____ (max. 3 Monatsmieten netto).	Najmoprimac polaže depozit u iznosu od CHF _____ (maks. 3 neto mjesečne najamnine).
Die Kaution wird auf einem Sparkonto auf den Namen des Mieters bei einer Bank hinterlegt (Art. 257e OR).	Depozit se polaže na štedni račun na ime najmoprimca kod banke (čl. 257e OR).
Zahlungsfrist: <input type="checkbox"/> Bei Unterschrift <input type="checkbox"/> Bei Mietbeginn <input type="checkbox"/> Spätestens am	Rok plaćanja: <input type="checkbox"/> Prilikom potpisa <input type="checkbox"/> Po početku najma <input type="checkbox"/> Najkasnije do
## 7. Übergabe und Rückgabe des Objekts	## 7. Predaja i vraćanje nekretnine
Übergabe und Rückgabe erfolgen am vereinbarten Tag (oder am Folgetag des Mietendes) spätestens um 12.00 Uhr. Fällt der Tag auf einen Sonntag oder gesetzlichen	Predaja i vraćanje obavljaju se dogovorenog dana (ili sljedećeg dana nakon isteka najma) najkasnije do 12:00 sati. Ako taj dan pada na nedjelju ili

Deutsch	Hrvatski
<p>Feiertag, erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag um 12.00 Uhr.</p>	<p>zakonom propisani blagdan, vraćanje se obavlja sljedećeg radnog dana do 12:00 sati.</p>
<p>## 8. Unterhalt und Reparaturen</p>	<p>## 8. Održavanje i popravci</p>
<p>Der Mieter übernimmt den üblichen Unterhalt und kleine Reparaturen bis zu CHF 200.– pro Eingriff. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Vermieter.</p>	<p>Najmoprimac preuzima uobičajeno održavanje i male popravke do CHF 200.– po zahvatu. Troškove iznad tog iznosa snosi najmodavac.</p>
<p>## 9. Nutzung des Objekts</p>	<p>## 9. Korištenje nekretnine</p>
<p>Das Objekt ist ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmt. Jede kommerzielle, berufliche oder Kursnutzung (z. B. Musik) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann diese Zustimmung nach zwei eingeschriebenen Mahnungen und einer Frist von sechs Monaten widerrufen. Haustiere sind nur mit vorgängiger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt.</p>	<p>Nekretnina je namijenjena isključivo za stanovanje. Svaka komercijalna, profesionalna upotreba ili upotreba za tečajeve (npr. glazba) zahtijeva prethodnu pisanu suglasnost najmodavca. Najmodavac može opozvati tu suglasnost nakon dvije preporučene opomene i roka od šest mjeseci. Kućni ljubimci dopušteni su samo uz prethodnu izričitu pisanu suglasnost najmodavca.</p>
<p>## 10. Besichtigungsrecht</p>	<p>## 10. Pravo razgledavanja</p>
<p>Der Vermieter darf das Objekt mit angemessener Vorankündigung (mindestens 48 Stunden) aus berechtigtem Grund (Unterhalt, Verkauf, Neuvermietung) besichtigen.</p>	<p>Najmodavac može razgledati nekretninu uz odgovarajuću prethodnu najavu (najmanje 48 sati) iz opravdanog razloga (održavanje, prodaja, ponovni najam).</p>
<p>## 11. Sonstige Bestimmungen</p>	<p>## 11. Ostale odredbe</p>
<p>12. Anwendbares Recht und Gerichtsstand</p>	<p>12. Mjerodavno pravo i nadležnost</p>
<p>Dieser Vertrag untersteht dem</p>	<p>Ovaj ugovor podliježe švicarskom</p>

Deutsch	Hrvatski
schweizerischen Bundesrecht (Art. 253 ff. OR und VMWG).	saveznom pravu (čl. 253 i dalje OR i VMWG).
Zuständiges Gericht ist dasjenige am Ort des Mietobjekts.	Nadležni sud je onaj na mjestu nekretnine koja se daje u najam.
## 13. Anlagen	## 13. Prilozi
Hausordnung	Kućni red
Weitere Anlagen:	Daljnji prilozi:
## 14. Inkrafttreten und Unterschriften	## 14. Stupanje na snagu i potpisi
Der Vertrag wird in zweifacher Originalausfertigung erstellt und tritt mit der Unterschrift beider Parteien in Kraft. Änderungen bedürfen der Schriftform.	Ugovor se sastavlja u dva originalna primjerka i stupa na snagu potpisom objiju strana. Izmjene zahtijevaju pisanu formu.
Der Vermieter: Ort und Datum:	Najmodavac: Mjesto i datum:
Vertreter (falls zutreffend):	Zastupnik (ako je primjenjivo):
Der Mieter: Ort und Datum:	Najmoprimac: Mjesto i datum:
Ehepartner / Mitmieter (falls zutreffend): Ort und Datum:	Supružnik / Su najmoprimac (ako je primjenjivo): Mjesto i datum:
(Bei Mitmiete unterschreiben alle Mitmieter und haften solidarisch.)	(Kod su najma, svi su najmoprimci potpisuju i solidarno odgovaraju.)
Haftungsausschluss: Dieses neutrale Muster wird kostenlos von https://www.welfarecalc.ch/ zur Verfügung gestellt, rein informativ. Es ersetzt keinen individuellen Rechtsrat und übernimmt keinerlei Haftung für Nutzung, Inhalt oder Folgen. Es wird empfohlen, den Vertrag vor der Unterzeichnung von einem Fachmann	Odricanje od odgovornosti: Ovaj neutralni obrazac besplatno je dostavljen od strane https://www.welfarecalc.ch/ , isključivo u informativne svrhe. Ne zamjenjuje individualni pravni savjet i ne preuzima nikakvu odgovornost za korištenje, sadržaj ili posljedice. Preporučuje se da prije potpisivanja

Deutsch	Hrvatski
prüfen zu lassen.	ugovor pregleda stručna osoba.