

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
1. Le parti contraenti	1. Ugovorne strane
1.1 Il locatore	1.1 Najmodavatelj
Nome e cognome :	Ime i prezime :
Indirizzo :	Adresa :
CAP e località :	Poštanski broj i mjesto :
Telefono :	Telefon :
E-mail :	E-mail :
Rappresentato da (se applicabile) :	Zastupnik (ako je primjenjivo) :
1.2 Il conduttore	1.2 Najmoprimac
Nome e cognome :	Ime i prezime :
Indirizzo :	Adresa :
CAP e località :	Poštanski broj i mjesto :
Telefono :	Telefon :
Nome del coniuge :	Ime supružnika :
Coinquilino/i :	Cimer(i) :
2. Oggetto della locazione	2. Predmet najma
La locazione riguarda il seguente bene (barrare e completare) :	Najam se odnosi na sljedeću nekretninu (označiti i dopuniti) :
<input type="checkbox"/> Appartamento di locali, al piano	<input type="checkbox"/> Stan s prostorijama, na katu
<input type="checkbox"/> Casa individuale di locali	<input type="checkbox"/> Kuća s prostorijama
<input type="checkbox"/> camera/e arredata/e	<input type="checkbox"/> Namještena soba/sobe
Indirizzo completo del bene locato :	Potpuna adresa nekretnine koja se daje u

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
	najam :
Destinazione d'uso : (barrare)	Namjena : (označiti)
<input type="checkbox"/> Abitazione principale	<input type="checkbox"/> Glavno stanovanje
<input type="checkbox"/> Appartamento familiare	<input type="checkbox"/> Obiteljski stan
<input type="checkbox"/> Residenza secondaria	<input type="checkbox"/> Sekundarno prebivalište
<input type="checkbox"/> Appartamento vacanze	<input type="checkbox"/> Odmaralište
<input type="checkbox"/> Camera arredata	<input type="checkbox"/> Namještena soba
<input type="checkbox"/> Altro : _____	<input type="checkbox"/> Drugo : _____
Locali accessori inclusi : (barrare)	Uključene pomoćne prostorije : (označiti)
<input type="checkbox"/> Cantina / comparto cantina	<input type="checkbox"/> Podrum / podrumski dio
<input type="checkbox"/> Ripostiglio n. _____	<input type="checkbox"/> Ostava br. _____
<input type="checkbox"/> Soffitta / comparto soffitta	<input type="checkbox"/> Tavan / tavanski dio
<input type="checkbox"/> Posto n. _____	<input type="checkbox"/> Parkirno mjesto br. _____
<input type="checkbox"/> Garage / posto auto in garage sotterraneo	<input type="checkbox"/> Garaža / garažno mjesto u podzemnoj garaži
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Drugo : _____
Impianti comuni autorizzati (secondo regolamento interno) : (barrare)	Dopušteni zajednički sadržaji (prema kućnom redu) : (označiti)
<input type="checkbox"/> Giardino / terrazza / arredo giardino	<input type="checkbox"/> Vrt / terasa / vrtni namještaj
<input type="checkbox"/> Lavanderia (lavatrice / asciugatrice / stendibiancheria)	<input type="checkbox"/> Praonica rublja (perilica / sušilica / stalak za sušenje rublja)
<input type="checkbox"/> Altri : _____	<input type="checkbox"/> Drugo : _____
Al momento della consegna viene redatto	Prilikom predaje sastavlja se popis ključeva.

Italiano	Hrvatski
<p>un inventario delle chiavi. Ogni perdita di chiave deve essere segnalata immediatamente al locatore. La duplicazione delle chiavi è consentita solo con accordo scritto del locatore. Tutte le chiavi devono essere restituite alla fine della locazione. Le chiavi duplicate devono essere consegnate al locatore o distrutte con prova.</p>	<p>Svaki gubitak ključa mora se odmah prijaviti najmodavatelju. Umnožavanje ključeva dopušteno je samo uz pisani pristanak najmodavatelja. Svi ključevi moraju se vratiti po isteku najma. Umnoženi ključevi moraju se predati najmodavatelju ili uništiti uz dokaz.</p>
<p>## 3. Durata della locazione e risoluzione</p>	<p>## 3. Trajanje najma i otkaz</p>
<p><input type="checkbox"/> Locazione a tempo determinato : La locazione inizia il _____ e termina il _____ (senza preavviso).</p>	<p><input type="checkbox"/> Najam na određeno vrijeme : Najam počinje _____ i završava _____ (bez otkaznog roka).</p>
<p><input type="checkbox"/> Locazione a tempo indeterminato : La locazione inizia il _____. Può essere risolta per la prima volta il _____.</p>	<p><input type="checkbox"/> Najam na neodređeno vrijeme : Najam počinje _____. Može se otkazati prvi put _____.</p>
<p>Termine di preavviso :</p>	<p>Otkazni rok :</p>
<p><input type="checkbox"/> 3 mesi (alloggio)</p>	<p><input type="checkbox"/> 3 mjeseca (stan)</p>
<p><input type="checkbox"/> 2 settimane (camera arredata)</p>	<p><input type="checkbox"/> 2 tjedna (namještena soba)</p>
<p><input type="checkbox"/> Altro termine concordato : _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Drugi ugovoreni rok : _____</p>
<p>La risoluzione da parte del locatore deve essere motivata su richiesta del conduttore (art. 271 cpv. 2 CO) e effettuata con il modulo ufficiale. La risoluzione da parte del conduttore deve essere scritta e inviata per</p>	<p>Otkaz od strane najmodavatelja mora biti obrazložen na zahtjev najmoprimca (čl. 271 st. 2 ZOR) i izvršen službenim obrascem. Otkaz od strane najmoprimca mora biti u pisanom obliku i poslan preporučenom pošiljkom.</p>

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
raccomandata.	
Per appartamenti familiari : Il conduttore può risolvere solo con il consenso espresso del coniuge. Il locatore invia la notifica separatamente a entrambi.	Za obiteljske stanove : Najmoprimac može otkazati samo uz izričit pristanak supružnika. Najmodavatelj šalje obavijest odvojeno objema stranama.
Date di risoluzione :	Datumi otkaza :
<input type="checkbox"/> Fine di ogni mese (eccetto il 31 dicembre)	<input type="checkbox"/> Kraj svakog mjeseca (osim 31. prosinca)
<input type="checkbox"/> Date usuali del luogo :	<input type="checkbox"/> Uobičajeni datumi u mjestu :
In assenza di data nel contratto, si applicano gli usi locali. Dettagli presso l'autorità di conciliazione competente.	Ako datum nije naveden u ugovoru, primjenjuju se mjesni običaji. Pojediniosti kod nadležnog tijela za mirenje.
## 4. Canone di locazione e spese accessorie	## 4. Najamnina i sporedni troškovi
## 4.1 Canone netto mensile	## 4.1 Neto mjesečna najamnina
Appartamento / casa : CHF	Stan / kuća : CHF
Garage / posto auto / ripostiglio : CHF	Garaža / parkirno mjesto / ostava : CHF
Altri locali accessori : CHF	Ostale pomoćne prostorije : CHF
Totale canone netto : CHF	Ukupno neto najamnina : CHF
## 4.2 Spese accessorie	## 4.2 Sporedni troškovi
Modalità di fatturazione : <input type="checkbox"/> Acconto <input type="checkbox"/> Forfait	Način naplate : <input type="checkbox"/> Predujam <input type="checkbox"/> Paušal
Servizio   Importo (CHF)   Acconto   Forfait	Usluga   Iznos (CHF)   Predujam   Paušal
Riscaldamento e acqua calda   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Grijanje i topla voda   <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
Acqua / acque reflue     <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"/>
Manutenzione dell' edificio     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Održavanje zgrade     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Elettricità (parti comuni)     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Električna energija (zajednički dijelovi)     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Ascensore     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Dizalo     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Manutenzione giardino     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Održavanje vrta     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Altri :     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>	Ostalo :     <input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>
Totale spese accessorie mensili : CHF	Ukupno mjesečni sporedni troškovi : CHF
Totale canone netto + spese : CHF	Ukupno neto najamnina + troškovi : CHF
Data di calcolo delle spese : <input type="checkbox"/> 30 giugno <input type="checkbox"/> Altro :	Datum obračuna troškova : <input type="checkbox"/> 30. lipnja <input type="checkbox"/> Drugo :
Forfait : Basato sulla media triennale ; nessun obbligo di rendiconto.	Paušal : Temelji se na trogodišnjem prosjeku ; nema obveze polaganja računa.
Acconto : Regolarizzazione entro 30 giorni. In caso di uscita durante il periodo, le spese di riscaldamento e acqua calda sono fatturate pro-rata (senza fattura intermedia).	Predujam : Usklađivanje u roku od 30 dana. U slučaju odlaska tijekom razdoblja, troškovi grijanja i tople vode naplaćuju se proporcionalno (bez međuračuna).
Tabella di ripartizione pro-rata delle spese di riscaldamento e acqua calda (prassi comune conforme a OLAL) :	Tablica proporcionalne raspodjele troškova grijanja i tople vode (uobičajena praksa u skladu s OLAL) :
Mese   Riscaldamento (senza acqua calda)   Riscaldamento + acqua calda	Mjesec   Grijanje (bez tople vode)   Grijanje + topla voda
Gennaio   17,5 %   13,6 %	Siječanj   17,5 %   13,6 %

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
Febbraio   14,5 %   12,1 %	Veljača   14,5 %   12,1 %
Marzo   13,5 %   11,5 %	Ožujak   13,5 %   11,5 %
Aprile   9,5 %   9,3 %	Travanj   9,5 %   9,3 %
Maggio   3,5 %   5,6 %	Svibanj   3,5 %   5,6 %
Giugno   0 %   3,7 %	Lipanj   0 %   3,7 %
Luglio   0 %   3,7 %	Srpanj   0 %   3,7 %
Agosto   0 %   3,6 %	Kolovoz   0 %   3,6 %
Settembre   1 %   3,7 %	Rujan   1 %   3,7 %
Ottobre   10 %   9,5 %	Listopad   10 %   9,5 %
Novembre   13,5 %   10,7 %	Studeni   13,5 %   10,7 %
Dicembre   17 %   13 %	Prosinac   17 %   13 %
Contenuto delle spese di riscaldamento e acqua calda (art. 257b CO) : Spese effettive direttamente legate all'impianto (combustibili, energia, elettricità per bruciatori e pompe, pulizia, revisione periodica, assicurazioni specifiche, costi amministrativi). Escluse : riparazioni importanti, rinnovamenti, interessi e ammortamenti.	Sadržaj troškova grijanja i tople vode (čl. 257b ZOR) : Stvarni troškovi izravno povezani s instalacijom (goriva, energija, električna energija za plamenike i pompe, čišćenje, periodični pregled, specifična osiguranja, administrativni troškovi). Isključeno : veći popravci, obnove, kamate i amortizacija.
Il rendiconto deve essere redatto entro 6 mesi dalla data fissata. In caso contrario, il conduttore può esigere il rimborso degli acconti dopo diffida scritta.	Obračun se mora sastaviti u roku od 6 mjeseci od određenog datuma. U protivnom, najmoprimac može zahtijevati povrat predujmova nakon pismene opomene.
## 4.3 Riserva di aumento del canone di locazione (art. 18 OLAL)	## 4.3 Rezerva za povećanje najamnine (čl. 18 OLAL)

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
Il conduttore riconosce che il canone convenuto non copre l'insieme delle spese del locatore per un importo di :	Najmoprimac priznaje da ugovorena najamnina ne pokriva sve troškove najmodavatelja u iznosu od :
5. Pagamento del canone	5. Plaćanje najamnine
Il canone netto e le spese sono pagabili in anticipo, entro il di ogni mese, sul seguente conto :	Neto najamnina i troškovi plaćaju se unaprijed, do svakog mjeseca, na sljedeći račun :
Destinatario :	Primatelj :
Banca / Posta :	Banka / Pošta :
Numero conto / IBAN :	Broj računa / IBAN :
Il canone è calcolato sulla base del tasso di riferimento ipotecario di % (stato al ).	Najamnina se izračunava na temelju referentne kamatne stope za hipotekarne kredite od % (stanje na dan ).
## 6. Cauzione locativa	## 6. Najamni jamčevina
Il conduttore versa una cauzione di CHF _____ (massimo 3 mensilità nette).	Najmoprimac polaže jamčevinu u iznosu od CHF _____ (najviše 3 neto mjesečne najamnine).
Tale somma è depositata su un conto di risparmio bancario a nome del conduttore (art. 257e CO).	Taj iznos polaže se na štedni račun u banci na ime najmoprimca (čl. 257e ZOR).
Termine di versamento : <input type="checkbox"/> Alla firma <input type="checkbox"/> All'inizio della locazione <input type="checkbox"/> Entro il	Rok za uplatu : <input type="checkbox"/> Prilikom potpisa <input type="checkbox"/> Na početku najma <input type="checkbox"/> Do
## 7. Consegna e restituzione del bene	## 7. Predaja i povrat nekretnine
La consegna e la restituzione avvengono il giorno concordato (o il giorno successivo alla fine della locazione) entro le ore 12.00. Se il giorno cade di	Predaja i povrat obavljaju se dogovorenog dana (ili dan nakon isteka najma) do 12:00 sati. Ako dan pada u nedjelju ili na blagdan, povrat se odgađa za prvi sljedeći radni dan

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
domenica o festivo, la restituzione è rinviata al primo giorno lavorativo successivo alle ore 12.00.	do 12:00 sati.
## 8. Manutenzione e riparazioni	## 8. Održavanje i popravci
Il conduttore assume la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni fino a CHF 200.– per intervento. Oltre tale importo, le spese sono a carico del locatore.	Najmoprimac preuzima redovito održavanje i male popravke do 200,00 CHF po intervenciji. Iznad tog iznosa, troškovi su na teret najmodavatelja.
## 9. Utilizzo del bene	## 9. Korištenje nekretnine
Il bene è destinato esclusivamente ad uso abitativo. Qualsiasi utilizzo commerciale, professionale o per corsi (es. musica) richiede il previo consenso scritto del locatore. Il locatore può revocare tale consenso dopo due diffide scritte raccomandate e un termine di sei mesi. Gli animali domestici sono vietati salvo previo consenso scritto ed espresso del locatore.	Nekretnina je namijenjena isključivo za stanovanje. Svaka komercijalna, profesionalna uporaba ili uporaba za tečajevе (npr. glazba) zahtijeva prethodnu pismenu suglasnost najmodavatelja. Najmodavatelj može opozvati tu suglasnost nakon dvije pismene preporučene opomene i roka od šest mjeseci. Kućni ljubimci su zabranjeni osim uz prethodnu pismenu i izričitu suglasnost najmodavatelja.
## 10. Diritto di visita	## 10. Pravo razgledavanja
Il locatore può visitare il bene con preavviso ragionevole (minimo 48 ore) per motivi legittimi (manutenzione, vendita, nuova locazione).	Najmodavatelj može razgledati nekretninu uz razumnu najavu (najmanje 48 sati) iz opravdanih razloga (održavanje, prodaja, ponovni najam).
11. Disposizioni varie	11. Različite odredbe
Le parti possono compensare i rispettivi crediti. Il regolamento interno (se presente) è parte integrante del contratto.	Strane mogu prebiti svoja međusobna potraživanja. Kućni red (ako postoji) sastavni je dio ugovora.

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
12. Diritto applicabile e foro competente	12. Mjerodavno pravo i nadležni sud
Il presente contratto è regolato dal diritto federale svizzero (art. 253 ss. CO e OLAL). Il tribunale competente è quello del luogo in cui si trova il bene locato.	Ovaj ugovor reguliran je švicarskim saveznim pravom (čl. 253 i dalje ZOR i OLAL). Nadležni sud je sud mjesta u kojem se nalazi nekretnina koja se daje u najam.
13. Allegati	13. Prilozi
<input type="checkbox"/> Regolamento interno dell'edificio	<input type="checkbox"/> Kućni red zgrade
<input type="checkbox"/> Altri allegati : _____	<input type="checkbox"/> Ostali prilozi : _____
14. Entrata in vigore e firme	14. Stupanje na snagu i potpisi
Il contratto è redatto in due esemplari originali ed entra in vigore con la firma di entrambe le parti. Qualsiasi modifica deve essere scritta.	Ugovor je sastavljen u dva izvorna primjerka i stupa na snagu potpisom objiju strana. Sve izmjene moraju biti u pisanom obliku.
Il locatore : _____ Luogo e data : _____	Najmodavatelj : _____ Mjesto i datum : _____
Rappresentante (se applicabile) : _____	Zastupnik (ako je primjenjivo) : _____
Il conduttore : _____ Luogo e data : _____	Najmoprimac : _____ Mjesto i datum : _____
Coniuge / coinquilino (se applicabile) : _____ Luogo e data : _____	Supružnik / cimer (ako je primjenjivo) : _____ Mjesto i datum : _____
(In caso di coinquilini, tutti firmano e sono solidalmente responsabili.)	(U slučaju cimera, svi potpisuju i solidarno odgovaraju.)

<b>Italiano</b>	<b>Hrvatski</b>
<p>Clausola di responsabilità : Questo modello neutro è messo a disposizione gratuitamente da <a href="https://www.welfarecalc.ch/">https://www.welfarecalc.ch/</a>, a puro titolo informativo. Non sostituisce un consiglio giuridico personalizzato e non assume alcuna responsabilità per l'utilizzo, il contenuto o le conseguenze. Si raccomanda di farlo revisionare da un professionista prima della firma.</p>	<p>Klauzula o odgovornosti : Ovaj neutralni obrazac besplatno je dostavljen od strane <a href="https://www.welfarecalc.ch/">https://www.welfarecalc.ch/</a>, isključivo u informativne svrhe. Ne zamjenjuje personalizirani pravni savjet i ne preuzima nikakvu odgovornost za korištenje, sadržaj ili posljedice. Preporučuje se da ga prije potpisivanja pregleda stručna osoba.</p>