

Ugovorne strane:

GORDAN PERANEC, Ljudevita Gaja 25, 10 000 Zagreb, OIB: 72675628854, kasnije u tekstu kao "Najmodavac"

i

Sky Fort Systems d.o.o. za savjetovanje i usluge, OIB: 88167585767, Gospodarska zona 10, Osijek zastupano po direktoru Kristijanu Ilovača, kasnije u tekstu: "Najmoprimac"

sklopili su u Zagrebu, dana 16.09.2025. sljedeći:

UGOVOR O NAJMU NEKRETNINE

Predmet najma

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmodavac kao vlasnik nekretnine zkč.br 2069/40, Porat, DVORIŠTE, KUĆA, Primošten, Porat 13, ukupne površine 396 m², uknjižen u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Šibeniku, u zk.ul. 7396 k.o. Primošten. Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Primošten, Porat 13 (dalje u tekstu: Nekretnina) te je u cijelosti obnovljena u skladu s izdanom građevinskom dozvolom.

1.2. Zemljišnoknjižni izvadak za Nekretninu čini sastavni dio, (Prilog 1), ovog Ugovora o najmu (dalje: Ugovor).

1.3. Najmodavac potvrđuje i jamči da je jedini i zakoniti vlasnik Nekretnine, da njegovo pravo vlasništva nije ograničeno niti opterećeno pravima ili zahtjevima trećih, te da je valjano ovlašten sklopiti ovaj Ugovor i izvršiti svoje obveze koje je njime preuzeo.

1.4. Najmodavac izjavljuje i jamči da je kuća u fazi dovršetka završnih radova uređenja te ne postoji nenamireni dug s naslova komunalnih usluga, kao ni drugih režijskih troškova, koji se odnose na razdoblje prije sklapanja ovog Ugovora.

1.5. Najmodavac kao vlasnik, daje, a Najmoprimac uzima u dvogodišnji najam Nekretninu iz članka 1.1. ovog Ugovora, odmah po dovršetku radova i to u periodu definiranom daljnjim odredbama ovog ugovora.

1.3. Najmodavac daje Najmoprimcu u najam i kućanske aparate, namještaj i opremu specificirane u Zapisniku o primopredaji Kuće, kojeg će potpisati Ugovorne strane u trenutku predaje Kuće Najmoprimcu u neposredan posjed sukladno čl. 6 ovog Ugovora; a koji će nakon što bude potpisan postati prilog ovog Ugovora

1.4. Ugovorne strane su suglasne da se Nekretnina iznajmljuje isključivo u svrhu stanovanja zastupnika najmodavca. Kuću će za stanovanje koristiti sljedeće osobe:

KRISTIJAN ILOVAČA, OIB: 83967210514, Zagreb, Aleja Antuna Augustinčića 14, broj osobne iskaznice 118574860, koja je izdana 27.5.2024. i vrijedi do 27.5.2029.,

i

Dunja Ilovača, OIB: 46627758202, Zagreb, Aleja Antuna Augustinčića 14, broj osobne iskaznice 117589657 koja je izdana 10.7.2023. i koja vrijedi do 10.7.2028.,

a koje i osobno, kao jamci preuzimaju na sebe obveze iz ovog ugovora.

1.5. U kući je zabranjeno pušenje, kao i držanje kućnih ljubimaca.

Podnajam

Članak 2.

Najmoprimac nije ovlašten dati drugome u podnajam Nekretninu, niti u cjelini niti djelomice, kao niti pripadajuće pokretne ili opremu koje koristi na temelju ovog Ugovora, bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

Trajanje najma

Članak 3.

Ugovorne strane ugovaraju najam Kuće na određeno vrijeme od 20.01.2026. - 20.01.2028. godine.

Najamnina i jamstveni depozit

Članak 4

4.1. Najmoprimac je dužan plaćati Najmodavcu najamninu u mjesečnom iznosu od EUR 7.400,00 (sedamtisućačetiristo EUR) na račun Najmoprimca: IBAN: HR5424810003211077920, Agram banka d.d.

4.2. Izuzev prve najamnine koja će za tekući mjesec biti isplaćena razmjerno broju dana najma odnosno u iznosu 2.500,00 EUR i to na dan stupanja Najmoprimca u posjed Nekretnine, za svaki sljedeći mjesec najma, najamnina se plaća mjesečno unaprijed najkasnije do 6. (šestog) dana u mjesecu, za tekući mjesec. Na zakašnjelo plaćanje najamnine Najmoprimac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

4.3. Najmoprimac je dužan odmah po sklapanju ovog Ugovora, a najkasnije do predaje Nekretnine u posjed, Najmodavcu, na ime jamstvenog depozita za osiguranje urednog plaćanja najamnine, troškova i eventualne naknade štete, kako je specificirano u članku 5. 7. al. 3., 8.

(osmom) i 10. (desetom) te drugim odredbama ovog Ugovora, isplatiti iznos od 7.400,00 EUR (sedamtisućačetiristo EUR), na račun Najmodavca naveden u članku 4.1. ovog Ugovora.

4.4. Potpisivanjem ovog Ugovora Najmoprimac ovlašćuje Najmodavca da, u slučaju da Najmoprimac ne ispuní ili neuredno ispuní bitne obveze, ili pak radi pokrića plaćanja najamnine, troškova i eventualne naknade štete, upotrijebi djelomično ili u cijelosti navedeni iznos depozita, uz predočenje računa za radove i materijala za popravke. U slučaju da iznos položenog depozita ne pokriva eventualni dug opisan u članku 4.3., Najmoprimac se obvezuje doplatiti razliku za iste u iznosu kako to označi Najmodavac najkasnije u roku od 3 (tri) dana od obavijesti Najmodavca.

4.5. U slučaju da ne nastupe okolnosti zbog kojih bi Najmodavac bio ovlašten ostvariti svoje pravo naplate iz navedenog depozita, Najmodavac će depozit u punom iznosu vratiti Najmoprimcu odmah, a najkasnije 10 (deset) dana od isteka ovog Ugovora, na sljedeći broj bankovnog računa Najmoprimca: Addiko banka d.d. IBAN: HR5225000091101532191, s time da Najmoprimac nema pravo potraživati nikakvu kamatu na depozit, vraćen u ugovorenom roku.

4.6. Ugovorne strane su suglasne da se depozit od strane Najmoprimca ne može iskoristiti za plaćanje zadnje najamnine.

4.7. Ukoliko Najmoprimac otkáže ovaj Ugovor o najmu prije isteka roka iz članka 3. ovog Ugovora, Najmodavac ima pravo zadržati depozit u cijelosti te tražiti razliku do pune naknade štete

Ostali troškovi

Članak 5.

5.1. Pored najamnine iz članka 4.1. ovog Ugovora, Najmoprimac je dužan plaćati i sve režijske troškove za Kuću, kao što su: struja, voda, komunalna i vodna naknada i odvoz smeća, i to u rokovima njihovog dospijeca.

5.2. Najmoprimac je obavezan sam, prema vlastitom izboru i volji, ugovoriti TV pretplatu, Internet i telefon na svoje ime te iste odjaviti prije prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi. Najmoprimac se obvezuje u cijelosti samostalno snositi troškove TV pretplate, interneta i telefona.

5.3. Najmoprimac je obavezan, bez posebnog zahtjeva od strane Najmodavca, svaki mjesec, a najkasnije do 30-og (tridesetog) u mjesecu, dostaviti Najmodavcu u pismenom obliku e-mailom, kopije plaćenih računa za sve režijske troškove, koja odredba se smatra bitnim dijelom ovog Ugovora. Kao dokaz o plaćanju vrijedi, između ostalog, i elektronička potvrda banke o izvršenoj transakciji putem Interneta.

Primopredaja Kuće Najmoprimcu

Članak 6.

6.1. Najmodavac je dužan predati Nekretninu Najmoprimcu u posjed dana 20. 01.2026. godine, pod uvjetom da je Najmoprimac prethodno izvršio uplatu jamstvenog depozita i najamnine za prvi kalendarski mjesec najma, u ukupnom iznosu od EUR 9.900,00 (devettisućadevetsto eura).

6.2. Najmoprimac će preuzeti nekretninu u po završetku svih radova, u gotovom i uređenom stanju koje će se utvrditi Zapisnikom o primopredaji. Zapisnikom o primopredaji Nekretnine specificirat će se sva oprema, namještaj i kućanski aparati koji se predaju u neposredan posjed Najmoprimcu. Ugovorne strane mogu na Zapisnik staviti komentare u vezi stanja pojedine opreme/aparata (eventualnih oštećenja, dotrajalosti i sl.) te fotografirati iste. Za opremu, namještaj i kućanske aparate za koje nije prilikom primopredaje stavljena primjedba/komentar na Zapisnik, smatra se da su isti predani bez vidljivih oštećenja i u urednom stanju.

Obveze i prava Najmodavca

Članak 7.

Najmodavac se obvezuje:

- prije predaje Nekretnine u neposredan posjed Najmoprimcu, kompletno je očistiti,
- osigurati Najmoprimcu mirno korištenje objekta najma bez ometanja u osobi Najmodavca ili trećih osoba u ime Najmodavca,
- održavati u ispravnom stanju sve instalacije, kao i osigurati čišćenje i eventualno odčepljivanje instalacija odvodnje, s time da će to učiniti na trošak Najmoprimca, ukoliko su iste predane na korištenje u ispravnom stanju, a što će se utvrditi Zapisnikom o primopredaji,
- sve neophodne popravke izvršiti u roku 48 sati za hitne popravke i do 8 dana za ostale, računajući od dana od primitka pismene obavijesti. Ako to ne učini, što negativno utječe na kvalitetu predmeta najma, Najmoprimac ima pravo obaviti popravke na teret Najmodavca, te uz predložene računa odbiti iznos troškova od prve slijedeće najamnine.

Obveze i prava Najmoprimca

Članak 8.

8.1. Najmoprimac je dužan redovito i na vrijeme plaćati najamninu i režijske troškove.

8.2. Najmoprimac je dužan koristiti se Nekretninom, namještajem, uređajima, aparatima i svom opremom, pažnjom dobrog domaćina, na način da ih čuva od oštećenja, te brinuti o njezinom čišćenju, prozračivanju, te grijanju prostorija koje su mu stavljene na raspolaganje.

8.3. Najmoprimcu nije dopušteno vršiti bilo kakve preinake u Nekretnini bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

8.4. Najmoprimac je dužan sve kućanske aparate i tehničke uređaje koristiti sukladno uputstvima za upotrebu, te snositi trošak popravaka istih ukoliko dođe do njihovog kvara.

8.5. Najmoprimac se obvezuje podmirivati troškove manjih popravaka u predmetnoj Nekretnini nastalih redovitim korištenjem, kao i zamjenjivati sav potrošni materijal, kao što su: zamjene žarulja, filtera na slavinama, klima uređajima i sl.

8.6. Najmoprimac je dužan, o svom trošku, redovito održavati vrt, travnjak, biljke u vrtu, kao i vanjski bazen.

8.7. Najmoprimac je dužan odmah otkloniti sve kvarove i štetu na opremi i/ili uređajima i/ili aparatima i/ili namještaju, koji su nastali njegovom namjerom ili nepažnjom. Ukoliko Najmoprimac odmah ne izvrši popravak, Najmodavac ima pravo organizirati i izvršiti popravak na trošak Najmoprimca.

8.8. Najmoprimac ne odgovara za redovno trošenje Nekretnine i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja. No redovnim trošenjem Nekretnine se ne smatraju: udubljenja, ogrebotine ili bilo kakva druga oštećenja na parketima, udubljenja, ogrebotine ili bilo kakva druga oštećenja na kućanskim aparatima, namještaju, opremi i zidovima, osim onih koja su evidentirana u Zapisniku o primopredaji da su postojala prije ulaska Najmoprimca u posjed.

8.9. Najmoprimac je, bez ikakva odgađanja, dužan pisanim putem i telefonski izvijestiti Najmodavca o svakom nedostatku koji na Nekretnini pojavi u tijeku najma, kao i o nepredviđenoj opasnosti koja prijete Nekretnini (požar, eksplozija, izlivanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, poplava, bujica i visoka voda, lom stakla i slično).

Pravo ulaska u Nekretninu

Članak 9.

9.1. Najmodavac ima pravo, uz prethodnu najavu najmanje 24 sata prije ulaska i uz prisutnost Najmoprimčeva zastupnika, ući u Nekretninu računajući i samu kuću, jednom mjesečno radi pregleda Kuće, u razumnoj mjeri. Najmoprimac je dužan omogućiti ulazak u Nekretninu Najmodavcu radi kontrole korištenja. U slučaju da prilikom pregleda Najmodavac utvrdi nedostatke ili štetu na Nekretnini i za koju je odgovoran Najmoprimac, uključujući štete na namještaju ili opremi prema Zapisniku o primopredaji, Najmoprimac se obvezuje utvrđene nedostatke ukloniti, odnosno nadoknaditi štetu u roku od pet radnih dana. Ukoliko Najmoprimac ne otkloni nedostatke ili štetu u ugovorenom roku, Najmodavac ima pravo naplate štete od iznosa jamstvenog depozita i/ili jednostrano raskinuti Ugovor.

Prestanak najma

Članak 10.

10.1. Svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne odredbe o trajanju zakupa, ako druga strana krši odredbe ovog Ugovora, te u drugim slučajevima predviđenim zakonom. Za takav slučaj ugovorne strane utvrđuju otkazni rok od 30 dana, računajući od dana primitka pisanog otkaza. Sukladno navedenom Najmodavac može otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 30 dana, osobito u sljedećim slučajevima:

- kašnjenje s plaćanjem ugovorene najamnine i računa režijskih troškova duže od 15 dana od datuma dospijeca
- korištenje Nekretnine suprotno odobrenoj namjeni (stanovanje),
- davanje Nekretnine u podnajam, bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca,
- korištenje Nekretnine na način suprotan normalnoj uporabi, uz počinjenje štete na namještaju, parketima, opremi i uređajima (pažnja dobrog domaćina),
- propuštanje promptnog uklanjanja nastale štete (čl.9.1.),
- pušenje u Kući i držanje kućnih ljubimaca, bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Najmodavca,
- neodržavanje vrta i bazena, uz dovođenje istih u stanje zapuštenosti.

10.2. Ovaj Ugovor se raskida ili otkazuje izjavom jedne ugovorne strane, u pisanom obliku uz obrazloženje i dostavlja se putem pošte preporučenom pošiljkom s povratnicom ili osobnim uručenjem pisanog otkaza uz potpis druge strane, ili putem javnog bilježnika ili putem ovlaštenog pružatelja dostavljačkih usluga uz potvrdu primitka, a otkazni rok počinje teći od dana primitka otkaza. Ako se pošiljka s otkazom vrati neuručena, smatra se da je otkaz drugoj strani dostavljen danom njegove predaje na poštu, ili dostavnoj službi ili javnom bilježniku, a sve sukladno odredbama ovog ugovora. U tom slučaju od toga dana počinje teći i otkazni rok. Ugovorne strane obvezuju se jedna drugoj dostaviti obavijest o otkazu dostaviti i putem maila i putem SMS poruke, onoga dana kad ga predaju na dostavu pošti, dostavnoj službi ili javnom bilježniku.

10.3. Ugovorne strane suglasne su da se komunikacija između njih odvija na adrese, mail adrese odnosno telefone, kako slijedi:

-Najmodavac: adresa: Ljudevita Gaja 25,49221 Bedekovčina
mail adresa: gogop@protonmail.com
telefoni: 0957318417

-Najmoprimac: adresa: Gospodarska zona 10, Osijek
mail adresa: a.puljic@skyfortsystems.com
telefoni: 0977486986

10.4. U slučaju promjene adresa ili broja telefona, svaka će strana obavijestiti drugu strani pisanim putem.

10.5. Ugovorne strane suglasne su da otkaz odnosno raskid Ugovora nije od utjecaja na njegove odredbe koje se odnose na izvršenje dospjelih obveza ugovornih strana, nastalih za vrijeme trajanja najma kao i onih nastalih zbog prestanka najma (iseljenje i dr.), koje i dalje proizvode pravne učinke sve dok ne ispune ugovorenu svrhu.

Porez na najam

Članak 11.

Najmodavac preuzima potpunu i isključivu odgovornost za podmirenje poreza na najam predmetne nekretnine.

Završne odredbe

Članak 12.

15.1. Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sastavljene u pisanoj formi i potpisane od obje Ugovorne strane.

15.2. Ukoliko pojedine odredbe ovog Ugovora budu ili postanu ništetne, one ne povlače za sobom ništetnost cijelog ovog Ugovora. Ugovorne strane će u tom slučaju nevaljalu odredbu zamijeniti valjanom, odnosno onom koja odgovara cilju i svrsi koju su ugovaratelji imali na umu.

15.3. U znak prihvatanja ovog Ugovora i razumijevanja njegovih odredaba, Ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

15.4. Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 istovjetna primjeraka, od kojih po 2 (dva) primjerka zadržava svaka ugovorna strana.

NAJMODAVAC

NAJMOPRIMAC

Gordan Peranec



Kristijan Ilovača, direktor



SKY FORT
= SYSTEMS
Osijek