

Imovina dužnika pojedinca Miona Klisović, OIB: 52137667953, Zagreb, Skalinska 4, vl. obrta "Leonardo" u stečaju, zastupana po stečajnom upravitelju Josipu Pećariću iz Zagreba, Nova cesta 64/1, OIB: 75162562994, s jedne strane kao najmodavac (u daljnjem tekstu: **Najmodavac**)

i

Miona Klisović, Zagreb, Berislavićeva ulica 19, OIB: 52137667953

i

Damir Klisović, Zagreb, Berislavićeva ulica 19, OIB: 62365781095, oboje s druge strane kao najmoprimci (u daljnjem tekst: **Najmoprimci**),

sklopili su u Zagrebu, 17.02.2025. sljedeći:

UGOVORU O NAJMU STANA

(u daljnjem tekstu: Ugovor)

Članak 1.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su 07.12.2021. sklopile Ugovor o najmu stana koji je solemniziran 09.12.2021. po vršitelju dužnosti javnog bilježnika Marini Markioli iz Zagreba, Nehajska 9, pod poslovnim brojem: OV 14043/2021 (u daljnjem tekstu: osnovni Ugovor).
- (2) Nadalje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u ovršnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem: Ovr-246/2021 protiv ovršenice Mione Klisović, a putem elektroničke javne dražbe ispred Financijske agencije, prodan stan koji je bio predmet najma osnovnog Ugovora, te da je u ovom ovršnom postupku Trgovački sud u Zagrebu donio Rješenje o dosudi tog predmeta najma kupcu Hrvojki Skoković Harašić iz Zagreba, Županići 8, OIB: 57578355459, poslovni broj: Ovr-246/2021-58 od 14.11.2024. (Prilog br. 1.), a koje Rješenje o dosudi je postalo pravomoćno 09.12.2024., a što sve proizlazi iz Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-246/2021-72 od 04.02.2025. (Prilog br. 2.)
- (3) S obzirom na gore navedeno pravomoćno Rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-246/2021-58 od 14.11.2024. te Zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-246/2021-72 od 04.02.2025., a polazeći od odredbi Ovršnog zakona, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je osnovni Ugovor prestao s danom 09.12.2024.
- (4) Isto tako, Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Najmodavac, a ne znajući za pravomoćnost gore navedenog Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-246/2021-58 od 14.11.2024., izdao Najmoprimcima Račun br. 12/1/1 koji se odnosi na naplatu najamnine za studeni i prosinac 2024. godine, a koji račun do današnjeg dana Najmodavcu uopće nije podmiren.

Članak 2.

- (1) Polazeći od gore navedenih uvodnih utvrđenja, te činjenice da su po prestanku važenja osnovnog ugovora Najmoprimci i dalje nastavili sa stanovanjem u predmetu najma osnovnog Ugovora, Ugovorne strane pristupaju sklapanju ovog Ugovora o najmu te istim uređuju međusobne odnose u razdoblju od 09.12.2024. pa nadalje.

Predmet najma

Članak 3.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora najam nekretnine (stan) i to:
- 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan na I (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 76.11 m² ulaz Berislavićeva 19/1 koji dio je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, izgrađena na z.k.č.br. 2322, k.o. CENTAR NOVI, upisana u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul. 5436.

Trajanje ugovora

Članak 4.

- (1) Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor na određeno vrijeme i to počevši od 10.12.2024. pa do prestanka prava vlasništva gore navedenog predmeta najma upisanog u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, uknjiženog na ime i za korist Mione Klisović iz Zagreba, Berislavićeva ulica 19, OIB: 52137667953 ili do drugačije odluke skupštine vjerovnika u stečajnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem: St 2106/2017

Najamnina

Članak 5.

- (1) Ugovorne strane ugovaraju visinu mjesečne najamnine u iznosu od 465,00 EUR.
- (2) Najmoprimci se potpisom ovog Ugovora obvezuju Najmodavcu plaćati gore navedeni mjesečni iznos najamnine najkasnije do 20. dana u mjesecu, za tekući mjesec, a sve temeljem ispostavljenog računa od strane Najmodavca.
- (3) Izuzev gore navedenog, potpisom ovog Ugovora Najmoprimci se obvezuju Najmodavcu do 21.02.2025. isplatiti preostalo dugovanje temeljem osnovnog Ugovora za razdoblje od 01.11.2024. do 09.12.2024. (iznos od 603,85 EUR) te nepodmirenu najamninu od 10.12.2024. do 31.12.2024. (iznos od 315,00 EUR), a do 03.03.2025. se isti obvezuju isplatiti i nepodmirenu najamninu za razdoblje od 01.01.2025. do 28.02.2025. (iznos od

930,00 EUR), i to sve uplatom na račun Najmodavca IBAN: HR7823900013506434298 otvoren kod HPB d.d.

- (4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je plaćanje zakupnine na način i u rokovima kako je to navedeno u gore navedenim odredbama ovog Ugovora bitan element istog odnosno da se u slučaju zakašnjenja s plaćanjem, a kako je to gore ugovoreno, ovaj Ugovor smatra raskinutim te da isti ne proizvodi pravni učinak.

Ostali troškovi

Članak 6.

- (1) Ugovorne strane suglasne su da će Najmoprimci pored ugovorenog iznosa najamnine, plaćati sve režijske troškove vezane uz korištenje predmeta najma (obavezne: struja, plin, voda, pričuva, odvoz smeća, komunalna naknada, opcionalne po svojoj želji i ugovoru s dobavljačem usluge: Internet, TV i sl.) o njihovu dospijeću, a u slučaju sa zakašnjenjem u plaćanju se ovaj Ugovor ima smatrati raskinutim i to na dan prvog dana zakašnjele uplate po bilo kojoj od ovih režijskih osnova.

Temeljna utvrđenja i jamstva

Članak 7.

- (1) Najmoprimci će Nekretninu koristiti isključivo za stanovanje te će u istoj pored Najmoprimaca stanovati i kćer Najmoprimaca Karla Klisović i majka Najmoprimca Mione Klisović, gospođa Miljenka Sikirica.
- (2) Najmoprimci ne mogu Nekretninu i/ili njezin dio dati u podnajam trećim osobama, niti prenositi prava iz ovog Ugovora na treću osobu.

Troškovi održavanja i popravaka

Članak 8.

- (1) Najmoprimci se obvezuju podmirivati sve troškove tekućeg održavanja Nekretnine odnosno zamjenjivati sav potrošni materijal, kao i snositi troškove manjih popravaka u predmetnoj Nekretnini nastalih njezinom redovitom uporabom.
- (2) Najmoprimci nemaju pravo vršiti građevinske preinake u Nekretnini bez prethodno pribavljene pisane suglasnosti stečajnog upravitelja Najmodavca.
- (3) Najmoprimci su dužni tijekom perioda trajanja najma po ovom Ugovoru omogućiti Najmodavcu jednom u mjesecu redovni pregled nekretnine uz prethodnu najavu 3 (tri) dana unaprijed i uz prisutnost Najmoprimaca.

Raskid Ugovora

Članak 9.

- (1) Ovaj Ugovor svaka od Ugovornih strana može raskinuti u svako doba, ako druga strana ne ispuní obveze utvrđene ovim Ugovorom, obveze propisane Zakonom o najmu stanova i/ili Zakonom o obveznim odnosima kao i zbog okolnosti koje nije bilo moguće predvidjeti u trenutku sklapanja ovog Ugovora, uz rok iseljenja iz predmetne Nekretnine od 30 (trideset) dana koji počinje teći danom primitka pisane obavijesti o raskidu Ugovora.
- (2) Ugovorna strana koja raskida ovaj Ugovor dužna je obavijest o raskidu Ugovora poslati preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom na adrese Najmoprimaca odnosno adresu stečajnog upravitelja Najmodavca iz zaglavlja ovog Ugovora i/ili putem e-maila (Najmodavac: josip@pecaric.hr; Najmoprimac: damir.klisovic@gmail.com), a ukoliko se obavijest o raskidu Ugovora upućena poštanskom pošiljkom vrati pošiljatelju s naznakom nepoznat, odselio, odbio primitak, nije preuzeo ili sl. smatrat će se da je druga Ugovorna strana obavijest o raskidu primila danom predaje istog na pošti. O svakoj promjeni gore navedenih e-mail adresa Ugovorne strane su dužne bez odgode obavijestiti drugu Ugovornu stranu.
- (3) Ovaj Ugovor Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti.

Povrat stana najmoprimcu

Članak 10.

- (1) Ugovorne strane suglasne su da će Najmoprimci do isteka ovog Ugovora ili u slučaju raskida ovog Ugovora prije isteka ugovorenog roka, podmiriti sve tekuće troškove koji terete predmetnu Nekretninu do datuma povrata, te dokaze o tome prezentirati stečajnom upravitelju Najmodavca, kao i predati stečajnom upravitelju Najmodavca sve postojeće ključeve od predmetne Nekretnine.
- (2) Potpisom na ovom Ugovoru, Najmoprimci se odriču prava na potraživanje naknade od Najmodavca za eventualna ulaganja u predmetni Stan, osim ukoliko se stranke o tome drugačije ne sporazume u pisanom obliku.
- (3) Najmoprimci se obvezuju po završetku najma vratiti Nekretninu Najmodavcu očišćenu i u istom stanju u kakvom su je preuzeli uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem Nekretnine.

Primjena prava i rješavanje sporova

Članak 11.

- (1) Za sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom Ugovorene strane sporazumno ugovaraju primjenu odgovarajućih odredbi Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima.
- (2) Sve eventualne sporove koji bi proizašli iz ovog Ugovora, Ugovorne strane će nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju da isto nije moguće, Ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Završne odredbe

Članak 12.

- (1) Ugovorne strane su suglasne da su izmjene i dopune ovog Ugovora valjane samo ako su učinjene u pisanom obliku i potpisane od obje Ugovorne strane.
- (2) Ugovorne strane u znak da je ovim Ugovorom izražena njihova prava volja i da su u svemu suglasne s njegovim sadržajem kao i sadržajem priloženih isprava ovom Ugovoru, te stoga ovaj Ugovor potpisuju prihvaćajući sva prava i obveze koje iz njega proizlaze, kao i pravne posljedice istog.
- (3) Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 istovjetna primjerka od kojih jedan primjerak zadržava Najmodavac, a preostala dva primjerka zadržavaju Najmoprimci za svoje potrebe.

Najmodavac:



Josip Pečarić, stečajni upravitelj

Najmoprimci:



Miona Klisović



Damir Klisović

Prilozi:

1. Rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-246/2021-58 od 14.11.2024.;
2. Zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-246/2021-72 od 04.02.2025.